

Uchwała nr 2/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie
z dnia 27 stycznia 2023 roku

w sprawie: zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego (kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii cieplnej) Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2023 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 Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2023 rok w tym:
 - 1) eksploatacja, w tym:
 - a) lokale mieszkalne: koszty 7.880.178,78 zł, przychody 7.846.200,00 zł,
 - b) lokale użytkowe: koszty 490.000,00 zł, przychody 600.000,00 zł,
 - c) garaże: koszty 160.000,00 zł, przychody 160.000,00 zł.
 - 2) energia cieplna, w tym:
 - a) lokale mieszkalne: koszty 7.500.000,00 zł, przychody 7.500.000,00 zł,
 - b) lokale użytkowe: koszty 106.000,00 zł, przychody 106.000,00 zł.
2. Szczegółowe zestawienie kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii cieplnej dla lokali mieszkalnych zawiera Plan kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2023 rok, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Szczegółowe zestawienie kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii cieplnej dla lokali użytkowych i garaży zawiera Plan kosztów i przychodów dla lokali użytkowych i garaży na 2023 rok, stanowiący załącznik 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 2023 roku.

Głosowało członków Rady Nadzorczej:

..... głosów „za”,

..... głosów „przeciw”,

..... głosów „wstrzymujących się”.

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Jan Smielewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Andrzej Czerniatowicz

Radca Prawny

Agnieszka Biś

WŁ/WB/597

**PLAN KOSZTÓW I PRZYCHODÓW Z TYTUŁU EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W NOWEJ RUDZIE NA 2023 ROK**

KOSZTY ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

lp.	Rodzaj kosztów	osiedle XXX-lecia	osiedle Woj. Polsk.	osiedle Piastowskie	pozostałe budynki	Ogółem
0	powierzchnia użytkowa	33 527,41	22 026,93	21 608,31	13 301,86	90 464,51
1	amortyzacja środków trwałych	1 037,72	681,76	668,81	411,71	2 800,00
2	woda i ścieki – biura SM	741,23	486,97	477,72	294,08	2 000,00
3	sprzątanie terenu przy biurach SM	1 297,15	852,20	836,01	514,64	3 500,00
4	energia elektryczna w biurach SM	7 412,28	4 869,74	4 777,19	2 940,79	20 000,00
5	podatek śmieciowy	815,35	535,67	525,49	323,49	2 200,00
6	centralne ogrzewanie biur SM	16 307,01	10 713,43	10 509,82	6 469,74	44 000,00
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	8 524,12	5 600,20	5 493,77	3 381,91	23 000,00
9	usługi bhp	1 630,70	1 071,34	1 050,98	646,97	4 400,00
10	prenumeraty, biuletyny inf. itp.	741,23	486,97	477,72	294,08	2 000,00
11	opłaty internetowe	815,35	535,67	525,49	323,49	2 200,00
12	obsługa serwisowa sprzętu i programu komputerowego, dostęp do portalu internetowego TECHEM, dostosowanie programu PROBIT do wymogów JPK	11 266,66	7 402,00	7 261,33	4 470,00	30 400,00
13	usługi monitoringu	1 185,96	779,16	764,35	470,53	3 200,00
14	usługi telekomunikacyjne	2 779,60	1 826,15	1 791,45	1 102,80	7 500,00
15	usługi pocztowe	4 447,37	2 921,84	2 866,31	1 764,47	12 000,00
16	opłaty RTV i inne	74,12	48,70	47,77	29,41	200,00
17	provizje bankowe	1 556,58	1 022,65	1 003,21	617,57	4 200,00
18	obsługa prawna	12 971,49	8 522,04	8 360,08	5 146,38	35 000,00
19	delegacje	185,31	121,74	119,43	73,52	500,00
20	ryczałty samochodowe	4 632,67	3 043,59	2 985,74	1 837,99	12 500,00
21	place pracowników umysłowych, sprzątacza pomieszczeń biurowych, urlopy i chorobowe konserwatorów	341 335,45	224 251,51	219 989,62	135 423,42	921 000,00
22	prace zlecone	2 964,91	1 947,90	1 910,88	1 176,32	8 000,00
23	dłoty Rady Nadzorczej	22 088,59	14 511,82	14 236,03	8 763,56	59 600,00
24	riarżuty na place ZUS	59 298,23	38 957,92	38 217,52	23 526,33	160 000,00
25	odpis na ZFSS	11 414,91	7 499,40	7 356,87	4 528,82	30 800,00
26	szkolenia pracowników umysłowych	741,23	486,97	477,72	294,08	2 000,00
27	badania okresowe, uprawnienia, ekwiwalent za odzież roboczą i jej pranie, PPK	4 817,98	3 165,33	3 105,17	1 911,51	13 000,00
28	przeгляд i konserwacja gaśnic oraz urządzeń wymiennikowni,	370,61	243,49	238,86	147,04	1 000,00
29	ogłoszenia w prasie, naprawa ksero, obsługa WZ, książeczki opłat czynsz., składki na KRS i ZRSMRP, ubezpieczenia, koszty lustracji itp.	14 824,56	9 739,48	9 554,38	5 881,58	40 000,00
	RAZEM	537 760,85	353 299,60	346 585,17	213 354,37	1 451 000,00
	w tym: - lokale mieszkalne	493 872,29	324 465,58	318 299,14	195 941,77	1 332 578,78
	- lokale użytkowe	31 523,76	20 710,57	20 316,97	12 506,92	85 058,22
	- garaże	12 364,79	8 123,46	7 969,07	4 905,68	33 363,00

KOSZTY UTRZYMANIA I KONSERWACJI BUDYNKÓW

Lp.	Rodzaj kosztów	osiedle XXX-lecia	osiedle Woj. Polsk.	osiedle Piastowskie	pozostałe budynki	Ogółem
1	energia elektryczna	37 061,40	24 348,70	23 885,95	14 703,95	100 000,00
2	utrzymanie terenów	189 013,12	124 178,36	121 818,36	74 990,17	510 000,00
3	przeglądy kominiarskie	20 013,15	13 148,30	12 898,41	7 940,14	54 000,00
4	przeład instalacji gazowych	16 307,01	10 713,43	10 509,82	6 469,74	44 000,00
5	przeład instalacji elektrycznych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	ubezpieczenie mienia	37 061,40	24 348,70	23 885,95	14 703,95	100 000,00
7	opłata za odczyty wodomierzy indywidualnych	2 001,32	1 314,83	1 289,84	794,01	5 400,00
8	opłata stała za wodomierze zbiorcze	4 447,37	2 921,84	2 866,31	1 764,47	12 000,00
9	różnice strat powyżej 10% wody zimnej i ciepłej	1 111,84	730,46	716,58	441,12	3 000,00
10	różnice zużycia gazu	-1 111,84	-730,46	-716,58	-441,12	-3 000,00
11	opłaty komornicze, sądowe, skarbowe i inne	33 355,26	21 913,83	21 497,36	13 233,56	90 000,00
12	plące konserwatorów- robocizna	113 407,87	74 507,01	73 091,02	44 994,10	306 000,00
13	plące konserwatorów- materiał	37 061,40	24 348,70	23 885,95	14 703,95	100 000,00
14	narzuty na plące	22 607,45	14 852,71	14 570,43	8 969,41	61 000,00
15	pozostałe usługi materialne i niematerialne	12 971,49	8 522,04	8 360,08	5 146,38	35 000,00
16	koszty wymiennikowni (energia elektryczna, materiały i inne)	44 473,67	29 218,44	28 663,14	17 644,74	120 000,00
17	konserwacja oświetlenia ulicznego	741,23	486,97	477,72	294,08	2 000,00
18	podatek od nieruchomości - tereny wspólne	6 671,05	4 382,77	4 299,47	2 646,71	18 000,00
19	wieczyste użytkowanie - tereny wspólne	1 482,46	973,95	955,44	588,16	4 000,00
RAZEM		578 676,63	380 180,56	372 955,26	229 587,54	1 561 400,00

KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI ROZLICZANE ODREBNI

Lp.	Rodzaj kosztów	osiedle XXX-lecia	osiedle Woj. Polsk.	osiedle Piastowskie	pozostałe budynki	Ogółem
1	sprzątanie klatek schodowych	81 609,19	53 615,83	52 596,87	32 378,11	220 200,00
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	555 920,94	365 230,46	358 289,29	220 559,31	1 500 000,00
4	centralne ogrzewanie	1 853 069,78	1 217 434,88	1 194 297,63	735 197,70	5 000 000,00
5	podgrzanie wody	926 534,89	608 717,44	597 148,82	367 598,85	2 500 000,00
6	opłata za odpady komunalne	555 920,94	365 230,46	358 289,29	220 559,31	1 500 000,00
7	gaz przewodowy - rozliczany zbiorczo	29 649,12	19 478,96	19 108,76	11 763,16	80 000,00
8	podatek od nieruchomości	31 872,80	20 939,88	20 541,92	12 645,40	86 000,00
RAZEM		4 627 559,99	3 040 227,08	2 982 447,82	1 835 965,11	12 486 200,00

OGÓŁEM KOSZTY UTRZYM. ZASOBÓW	5 700 108,91	3 744 873,23	3 673 702,22	2 261 494,42	15 380 178,78
--------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------

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	982 126,99	645 240,49	632 977,74	389 654,78	2 650 000,00
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	11 118,42	7 304,61	7 165,79	4 411,19	30 000,00
4	pozostałe wpływy (odsetki za nieterminową zapłatę czynszów, bankowe, za energię elektryczną, za tablice ogłoszeniowe i inne)	61 151,30	40 175,35	39 411,82	24 261,52	165 000,00
RAZEM		1 059 955,92	696 372,75	683 138,25	420 533,09	2 860 000,00

WPLYWY Z ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI ROZLICZANE ODRĘBNI

1	sprzątanie klatek schodowych	81 609,19	53 615,83	52 596,87	32 378,11	220 200,00
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	555 920,94	365 230,46	358 289,29	220 559,31	1 500 000,00
4	centralne ogrzewanie	1 853 069,78	1 217 434,88	1 194 297,63	735 197,70	5 000 000,00
5	podgrzanie wody	926 534,89	608 717,44	597 148,82	367 598,85	2 500 000,00
6	opłata za odpady komunalne	555 920,94	365 230,46	358 289,29	220 559,31	1 500 000,00
7	gaz przewodowy - rozliczany zbiorczo	29 649,12	19 478,96	19 108,76	11 763,16	80 000,00
8	podatek od nieruchomości	31 872,80	20 939,88	20 541,92	12 645,40	86 000,00
RAZEM		4 627 559,99	3 040 227,08	2 982 447,82	1 835 965,11	12 486 200,00

OGÓŁEM WPLYWY Z ZASOB. SPÓŁDZ.	5 687 515,90	3 736 599,84	3 665 586,06	2 256 498,20	15 346 200,00
---------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------

WYNIK FINANSOWY EKSPLOATACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Lp.	Rodzaj kosztów	osiedle XXX-lecia	osiedle Woj. Polsk.	osiedle Piastowskie	pozostałe budynki	Ogółem
1	bilans otwarcia na dzień 01.01.2023 roku	37 061,40	24 348,70	23 885,95	14 703,95	100 000,00
2	koszty zarządzania nieruchomościami	-493 872,29	-324 465,58	-318 299,14	-195 941,77	-1 332 578,78
3	koszty utrzymania i konserwacji budynków	-578 676,63	-380 180,56	-372 955,26	-229 587,54	-1 561 400,00
4	wpływy z zasobów rozliczane w eksploatacji	1 059 955,92	696 372,75	683 138,25	420 533,09	2 860 000,00
WYNIK FINANSOWY		24 468,39	16 075,31	15 769,80	9 707,73	66 021,22

Nowa Ruda, dnia 17.01.2023 r.

Sporządziła: Justyna Dec

ROZPATRZONO NA POSIEDZENIU
RADY NADZORCZEJw dniu 27.01.2023Protokół nr 1/2023

RADA NADZORCZA:




Załącznik nr 2 do Uchwały nr 2/2023 z dnia 27 stycznia 2023 roku
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie

PLAN KOSZTÓW I PRZYCHODÓW DLA LOKALI UŻYTKOWYCH NA 2023 ROK			
Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy
1	eksploatacja	400 000,00	600 000,00
2	remonty	90 000,00	0,00
3	energia ciepła	106 000,00	106 000,00
Razem		596 000,00	706 000,00

PLAN KOSZTÓW I PRZYCHODÓW DLA GARAŻY NA 2023 ROK			
1	koszty zarządzania nieruchomościami	34 000,00	34 000,00
2	podatek od nieruchomości garaże (budynki i grunt)	90 000,00	90 000,00
3	spłata za wykup gruntu	22 000,00	22 000,00
4	odsetki od rat za wykup gruntu	14 000,00	14 000,00
Razem		160 000,00	160 000,00

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 2023 rok. O podziale tego zysku po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, zdecyduje Walne Zgromadzenie, które odbędzie się w 2024 roku.

Nowa Ruda, dnia 17.01.2023 r.

Sporządziła: Justyna Dec

ROZPATRZONO NA POSIEDZENIU
RADY NADZORCZEJ

w dniu 27.01.2023

Protokół nr 1/2023

RADA NADZORCZA:



**Informacja dodatkowa do planu rzeczowo - finansowego (kosztów i przychodów
z tytułu eksploatacji i energii ciepłej)
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2023 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 2019-2022. 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 zgodnie z porozumieniem zawartym z Gminą Miejską Nowej Rudy z dnia 20 kwietnia 2018 roku.
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 z dnia 17 czerwca 2019 roku z późniejszymi zmianami z firmą „PLATAN”, w ramach której wykonawca będzie przeprowadzał następujące prace:
 - codzienne sprzątanie chodników, dojsć 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,
 - cztery razy w roku koszenie traw – w terminie do dnia 31.05, 30.06, 15.08, 15.10,
 - trzy razy w roku przycinanie żywopłotów – w terminie do dnia 15.06, 31.07, 30.09,
 - dwa razy w roku mycie okien z parapetami i drzwi wejściowych do klatek schodowych – w terminie do dnia 30.04, 31.10,
 - 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 kominarskie** – koszty tej pozycji przyjęto w oparciu o umowę z Kominarską Spółdzielnią Pracy „Św. Florian” z siedzibą we Wrocławiu na wykonanie przeglądu technicznego i czyszczenia przewodów kominowych z dnia 14 marca 2007 roku z późniejszymi zmianami. Przyjęto koszty za kontrolę przewodów wszystkich budynków w kwocie 7,00 zł/szt. oraz 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 w kwocie 8,00 zł/szt.
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 koszty zgodnie z zawartą w dniu 18 marca 2008 roku umową z Zakładem Techniki Sanitarnej ze Stronia Śląskiego z późniejszymi zmianami.

5. **Przeгляд instalacji elektrycznych** – Ostatni przegląd instalacji elektrycznej przeprowadzony został w 2021 roku wobec czego w 2023 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 1 lipca 2022 roku. Zgodnie z umową w przypadku gdy wskaźnik szkodowości z ostatnich 11-tu miesięcy będzie na poziomie do 20% składka w kolejnym rocznym okresie ubezpieczenia pozostaje bez zmian, jeśli wskaźnik szkodowości z ostatnich 11-tu miesięcy będzie pomiędzy 20-30% składka zostanie zwiększona o 5% w skali ubiegłorocznej, jeśli wskaźnik szkodowości z ostatnich 11-tu miesięcy będzie pomiędzy 30-40% składka zostanie zwiększona o 10% w stosunku do składki ubiegłorocznej, w przypadku gdy wskaźnik szkodowości za ostatnie 11 m-cy będzie pomiędzy 40-50% składka zostanie zwiększona o 15% w stosunku do składki ubiegłorocznej, w przypadku gdy wskaźnik szkodowości za ostatnie 11 m-cy będzie pomiędzy 50-60% składka zostanie zwiększona o 20% w stosunku do składki ubiegłorocznej.
7. **Oplata za odczyty wodomierzy indywidualnych** – opłaty dokonywane na podstawie umowy z firmą „TECHEM” wykonywane 2 razy w roku tj. na 30.06 (odczyt główny) i 31.12. (odczyt kontrolny). Cena ulega zmianie na podstawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy.
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 na podstawie aktualnie obowiązujących taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Nowa Ruda (zmiana od 1 lutego 2023 roku).
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 i nr 16/2022 z dnia 30 listopada 2022 roku) oraz Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki 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 rozliczeń za okres 2018/2019 - 2021/2022.
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 2017-2022.
11. **Oplaty komornicze, sądowe, skarbowe i inne** – jest to kwota ruchoma, do planu przyjęto kwotę w wysokości 90.000,00 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. **Place konserwatorów** – przyjęto na podstawie przygotowanego planu funduszu plac na 2023 rok. Do planu zostało ono przeliczone w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danej nieruchomości. W ciągu roku na poszczególne nieruchomości place będą księgowane wg rzeczywistej ilości godzin przepracowanych na danej nieruchomości bądź na wymiennikowniach na podstawie wydawanych pracownikom zleceń na wykonanie prac. Wewnętrzne rozliczenie plac jest prowadzone przez administratora i po zakończeniu miesiąca przekazywane do działu księgowości.
13. **Place konserwatorów – materiał** – zakupiony materiał na potrzeby bieżących robót. Do planu przyjęto kwotę na podstawie wykonania w latach 2019-2022.
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%. Wyliczone od wynagrodzeń pracowników brutto i zaliczane w koszty pracodawcy.
15. **Pozostałe usługi materialne i niematerialne** – przyjęto na podstawie kosztów w latach 2019-2022 roku. W ciągu roku zużycie materiałów będzie księgowane wg rzeczywistych kosztów poniesionych na poszczególne nieruchomości. Rzeczywiste koszty mogą różnić się od planowanych. W pozycji tej ujęto koszty wywozu odpadów wielkogabarytowych i wycinki drzew.
16. **Koszty wymiennikowni ciepła** – przyjęto na podstawie wykonania w latach 2019-2022 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), kwota ujęta w planie została ustalona w oparciu o Uchwałę nr 403/LIII/22 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 26 października 2022 roku w sprawie stawek podatku od nieruchomości.
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 20 grudnia 2022 roku).

Koszty zarządzania nieruchomościami – poszczególne pozycje przyjęto na podstawie wykonania w latach 2019-2022 uwzględniając wzrost inflacji. Koszty działalności zostały rozliczone w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży. Na koniec roku będą rozliczone strukturą procentową w stosunku do przychodów zwolnionych od podatku oraz opodatkowanych. Koszty zarządzania nieruchomościami na 2023 rok zostały powiększone o koszty przeprowadzenia lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku oraz koszty związane z przeprowadzeniem Walnego Zgromadzenia.

20. **Sprzątanie klatek schodowych** – opłaty ponoszą mieszkańcy klatek schodowych, którzy wyrazili zgodę na tę usługę. Koszty zostały ustalone w oparciu o umowę z firmą „PLATAN” o wykonanie usług w zakresie utrzymania czystości na terenach zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 17 czerwca 2019 roku z późniejszymi zmianami.
21. **Odpis na fundusz remontowy** – przyjęto na podstawie Uchwały nr 8/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 25 marca 2022 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany stawek opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy w budynkach mieszkalnych.
22. **Woda i kanalizacja** – w planie przyjęto koszty w oparciu o aktualnie obowiązujące taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Nowa Ruda.
23. **Podatek śmieciowy** (wprowadzony od dnia 1 lipca 2013 roku) – ustalony na podstawie Uchwały nr 404/LIII/22 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 26 października 2022 roku w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki opłaty oraz określenia stawki podwyższonej. Opłaty uzależnione są od ilości zamieszkujących osób (41,00 zł/os.) oraz od posiadania karty dużej rodziny (20,50 zł/os.) Od dnia 1 stycznia 2020 roku wszyscy mieszkańcy muszą segregować odpady.
24. **Gaz przewodowy** – dotyczy tylko budynków, w których brak jest gazomierzy indywidualnych. Koszty do planu przyjęto na podstawie średniego zużycia w latach 2019-2022, po zakończeniu roku będą rozliczone zgodnie z regulaminem GZM.
25. **Podatek od nieruchomości** – do planu został naliczony na podstawie Uchwały nr 403/LIII/22 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 26 października 2022 r. w sprawie stawek podatku od nieruchomości.

Objaśnienia do kosztów działalności.

1. **Amortyzacja** – dotyczy środków trwałych, których wartość przekracza 3.500,00 zł i okres używania jest dłuższy niż rok oraz wartości niematerialne i prawne, kwotę przyjęto na podstawie rocznego wyliczenia amortyzacji na 2023 rok uwzględniając posiadane środki trwałe podlegające amortyzacji.
2. **Woda i ścieki** – dotyczy pomieszczeń biurowych i warsztatów GZM - przyjęto kwotę w oparciu o aktualnie obowiązujące taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Nowa Ruda.
3. **Sprzątanie terenu** – dotyczy sprzątania terenu przy pomieszczeniach biurowych Spółdzielni, usługa świadczona przez firmę „PLATAN” na podstawie umowy o wykonanie usług w zakresie utrzymania czystości na terenach zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 17 czerwca 2019 roku z późniejszymi zmianami.
4. **Energia elektryczna** – dotyczy pomieszczeń biurowych i warsztatów GZM - przyjęto kwotę na podstawie wykonania w latach 2019-2022.
5. **Podatek śmieciowy** (wprowadzony od lipca 2013 roku) – ustalony na podstawie Uchwały nr 404/LIII/22 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 26 października 2022 roku w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki opłaty oraz

określenia stawki podwyższonej. 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 - 2021/2022 przeliczając ilość zużytego ciepła po cenach obowiązujących.
7. **Zakup sprzętu biurowego** – Plan obejmuje 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 na podstawie umowy z dnia 1 lipca 2013 roku zmienionej aneksem z dnia 1 września 2019 roku.
10. **Prenumeraty, biuletyny** – biuletyny informacyjne i dostęp do serwisów internetowych na potrzeby pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.
11. **Oplaty internetowe** – łączne usług dostępu do sieci internet na podstawie umowy z firmą BRK NETWORK DEVICES Jacek Pasek z dnia 1 sierpnia 2019 roku.
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 w oparciu o umowę o świadczenie usług przez Orange Polska S.A.- dotyczy aparatów stacjonarnych i telefonów komórkowych (dyżury domowe).
15. **Usługi pocztowe** – wysokość kosztów przyjęto na podstawie średniego wykonania kosztów w latach 2019-2022. 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).

18. **Obsługa prawna** – obsługa prawna plus zwrot kosztów przejazdu radcy prawnego do sądu poza powiatem Kłodzkim. Koszty ustalone w oparciu o umowę zlecenia na prowadzenie stałej obsługi prawniczej z dnia 19 czerwca 2015 roku z późniejszymi zmianami.
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 Robót Budowlanych i Kierownika osiedli w wysokości 345,00 zł/os./m-c (od 17 stycznia 2023 roku wzrost o 94,26 zł). Koszty będą księgowane w kwotach rzeczywiście wydatkowanych.
21. **Place** – 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 place będą korygowane pomiędzy eksploatacją a kosztami działalności dopiero w momencie zaistnienia chorobowego - nie da się przewidzieć, czy pracownicy będą chorować.
22. **Prace zleczone** – przyjęło 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 2023 roku wzrosło o 15,95%. Minimalne wynagrodzenie od dnia 1 stycznia 2023 roku wynosi 3.490,00 zł a od dnia 1 lipca 2023 roku będzie wynosić 3.600,00 zł. Wysokość diety przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosi 20% a pozostałych członków Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
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** – wysokość odpisu na ZFŚS w 2023 roku została zamrożona wobec czego zależy od wysokości przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej w drugim półroczu 2019 roku tj. od 4.434,58 zł i wynosi 37,50% na jednego zatrudnionego czyli 1.662,97 zł/etat.
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. **Przeгляд i konserwacja gaśnic oraz urządzeń wymiennikowni ciepła** – opłaty za te usługi są obowiązkowe, do planu przyjęto koszty w wysokości 1.000,00 zł.
29. **Inne koszty** – ogłoszenia w prasie i telewizji, naprawa kserokopiarki, koszty związane z obsługą Walnego Zgromadzenia (wynajem sali), koszty lustracji pełnej działalności Spółdzielni, zakup książeczek opłat czynszowych, składki KRS i ZRSMRP, ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej. Składka na Krajową Radę Spółdzielczości - jest obowiązkowa, ustalana jest przez KRS w za-

leżności 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 - 2021/2022 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 - 2021/2022 w przeliczeniu do aktualnych cen.

W 2023 roku po uchwaleniu planu rzeczowo-finansowego (kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii cieplnej) Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie mogą pojawić się zmiany mające istotny wpływ na koszty i przychody Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie wymuszające wprowadzenie zmian do planu.

Nowa Ruda, dn. 17.01.2023 r.
Sporządziła: Justyna Dec

ROZPATRZONO NA POSIEDZENIU
RADY NADZORCZEJ

w dniu 27.01.2023

Protokół nr 1/2023

RADA NADZORCZA:

