

Uchwała nr 2/2024

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie
z dnia 26 stycznia 2024 roku

w sprawie: zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego (kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii ciepłej) Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2024 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 2024 rok w tym:
 - 1) eksploatacja, w tym:
 - a) lokale mieszkalne: koszty 8.622.342,10 zł, przychody 8.497.000,00 zł,
 - b) lokale użytkowe: koszty 410.000,00 zł, przychody 600.000,00 zł,
 - c) garaże: koszty 170.000,00 zł, przychody 170.000,00 zł.
 - 2) energia ciepła, w tym:
 - a) lokale mieszkalne: koszty 7.500.000,00 zł, przychody 7.500.000,00 zł,
 - b) lokale użytkowe: koszty 140.000,00 zł, przychody 140.000,00 zł.
2. Szczegółowe zestawienie kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii ciepłej dla lokali mieszkalnych zawiera Plan kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2024 rok, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Szczegółowe zestawienie kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii ciepłej dla lokali użytkowych i garaży zawiera Plan kosztów i przychodów dla lokali użytkowych i garaży na 2024 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 2024 roku.

Głosowało⁹ członków Rady Nadzorczej:

.....⁹ głosów „za”,

.....⁰ głosów „przeciw”,

.....⁰ głosów „wstrzymujących się”.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Radca Prawny
mgr Monika Pawelec
WŁ/WB/597

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Jan Śmielewski

Uzasadnienie

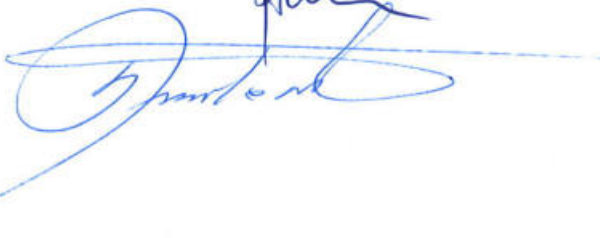
Zgodnie z § 65 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 12/18 z dnia 08-09 czerwca 2018 roku działalność Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie prowadzona jest w oparciu o plan remontów i plan rzeczowo-finansowy (kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii cieplnej) na dany rok uchwalony przez Radę Nadzorczą w terminie do 31 stycznia każdego roku.

ROZPATRZONO NA POSIEDZENIU
RADY NADZORCZEJ

w dniu 26.01.24

Protokół nr 1179

RADA NADZORCZA:



**PLAN KOSZTÓW I PRZYCHODÓW Z TYTUŁU EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W NOWEJ RUDZIE NA 2024 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	1 482,46	973,95	955,44	588,16	4 000,00
2	woda i ścieki – biura SM	741,23	486,97	477,72	294,08	2 000,00
3	sprzątanie terenu przy biurach SM	1 482,46	973,95	955,44	588,16	4 000,00
4	energia elektryczna w biurach SM	9 265,35	6 087,17	5 971,49	3 675,99	25 000,00
5	podatek śmieciowy	926,53	608,72	597,15	367,60	2 500,00
6	centralne ogrzewanie biur SM	18 530,70	12 174,35	11 942,98	7 351,98	50 000,00
7	zakup sprzętu biurowego (komputery, drukarki itp.)	1 853,07	1 217,43	1 194,30	735,20	5 000,00
8	zużycie materiałów biurowych, środki czystości, bhp, drobne naprawy	12 230,26	8 035,07	7 882,36	4 852,30	33 000,00
9	usługi bhp	1 667,76	1 095,69	1 074,87	661,68	4 500,00
10	prenumeraty, biuletyny inf. itp.	926,53	608,72	597,15	367,60	2 500,00
11	opłaty internetowe	926,53	608,72	597,15	367,60	2 500,00
12	obsługa serwisowa sprzętu i programu komputerowego, dostęp do portalu internetowego TECHEM, dostosowanie programu PROBIT do wymogów JPK	12 971,49	8 522,04	8 360,08	5 146,38	35 000,00
13	usługi monitoringu	1 185,96	779,16	764,35	470,53	3 200,00
14	usługi telekomunikacyjne	2 594,30	1 704,41	1 672,02	1 029,28	7 000,00
15	usługi pocztowe	3 706,14	2 434,87	2 388,60	1 470,40	10 000,00
16	opłaty RTV i inne	74,12	48,70	47,77	29,41	200,00
17	provizje bankowe	1 853,07	1 217,43	1 194,30	735,20	5 000,00
18	obsługa prawna	13 342,10	8 765,53	8 598,94	5 293,42	36 000,00
19	delegacje	259,43	170,44	167,20	102,93	700,00
20	ryczałty samochodowe	4 632,67	3 043,59	2 985,74	1 837,99	12 500,00
21	płace pracowników umysłowych, sprzątacza pomieszczeń biurowych, urlopy i chorobowe konserwatorów	370 613,96	243 486,98	238 859,53	147 039,54	1 000 000,00
22	prace zlecone	3 706,14	2 434,87	2 388,60	1 470,40	10 000,00
23	diety Rady Nadzorczej	26 610,08	17 482,36	17 150,11	10 557,44	71 800,00
24	warunki na płace ZUS	71 528,49	46 992,99	46 099,89	28 378,63	193 000,00
25	odpis na ZFSS	13 898,02	9 130,76	8 957,23	5 513,98	37 500,00
26	szkolenia pracowników umysłowych	1 111,84	730,46	716,58	441,12	3 000,00
27	badania okresowe, uprawnienia, ekwiwalent za odzież roboczą i jej pranie, PPK	5 559,21	3 652,30	3 582,89	2 205,59	15 000,00
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.	5 559,21	3 652,30	3 582,89	2 205,59	15 000,00
	RAZEM	589 609,74	387 363,43	380 001,62	233 925,21	1 590 900,00
	w tym: - lokale mieszkalne	545 299,92	358 252,64	351 444,08	216 345,47	1 471 342,10
	- lokale użytkowe	32 042,50	21 051,37	20 651,29	12 712,73	86 457,90
	- garaże	12 267,32	8 059,42	7 906,25	4 867,01	33 100,00

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	229 780,65	150 961,93	148 092,91	91 164,52	620 000,00
3	przeglądy kominiarskie	18 530,70	12 174,35	11 942,98	7 351,98	50 000,00
4	przeład instalacji gazowych	18 530,70	12 174,35	11 942,98	7 351,98	50 000,00
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	2 223,68	1 460,92	1 433,16	882,24	6 000,00
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	37 061,40	24 348,70	23 885,95	14 703,95	100 000,00
12	płace konserwatorów- robocizna	118 596,47	77 915,83	76 435,05	47 052,65	320 000,00
13	płace konserwatorów- materiał	37 061,40	24 348,70	23 885,95	14 703,95	100 000,00
14	narzuty na płace	22 236,84	14 609,22	14 331,57	8 822,37	60 000,00
15	pozostałe usługi materialne i niematerialne	20 383,77	13 391,78	13 137,27	8 087,17	55 000,00
16	koszty wymiennikowni (energia elektryczna, materiały i inne)	74 122,79	48 697,40	47 771,91	29 407,91	200 000,00
17	konserwacja oświetlenia ulicznego	741,23	486,97	477,72	294,08	2 000,00
18	podatek od nieruchomości - tereny wspólne	8 153,51	5 356,71	5 254,91	3 234,87	22 000,00
19	wieczyste użytkowanie - tereny wspólne	1 482,46	973,95	955,44	588,16	4 000,00
RAZEM		674 888,02	443 389,78	434 963,20	267 759,00	1 821 000,00

KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI ROZLICZANE ODREBNI

1	sprzątanie klatek schodowych	92 653,49	60 871,74	59 714,88	36 759,89	250 000,00
2	odpis na fundusz remontowy	630 043,73	413 927,86	406 061,19	249 967,22	1 700 000,00
3	woda i ścieki	592 982,33	389 579,16	382 175,24	235 263,27	1 600 000,00
4	centralne ogrzewanie	1 853 069,78	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	592 982,33	389 579,16	382 175,24	235 263,27	1 600 000,00
7	gaz przewodowy - rozliczany zbiorczo	29 649,12	19 478,96	19 108,76	11 763,16	80 000,00
8	podatek od nieruchomości	37 061,40	24 348,70	23 885,95	14 703,95	100 000,00
RAZEM		4 754 977,07	3 123 937,91	3 064 567,72	1 886 517,31	12 830 000,00

OGÓŁEM KOSZTY UTRZYM. ZASOBÓW	5 975 165,00	3 925 580,33	3 850 975,00	2 370 621,78	16 122 342,10
--------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------

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	1 074 780,47	706 112,23	692 692,63	426 414,67	2 900 000,00
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	19 271,93	12 661,32	12 420,70	7 646,06	52 000,00
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
RAZEM		1 173 734,40	771 123,25	756 468,12	465 674,23	3 167 000,00

WPLYWY Z ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI ROZLICZANE ODREBNIE

1	sprzątanie klatek schodowych	92 653,49	60 871,74	59 714,88	36 759,89	250 000,00
2	odpis na fundusz remontowy	630 043,73	413 927,86	406 061,19	249 967,22	1 700 000,00
3	woda i ścieki	592 982,33	389 579,16	382 175,24	235 263,27	1 600 000,00
4	centralne ogrzewanie	1 853 069,78	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	592 982,33	389 579,16	382 175,24	235 263,27	1 600 000,00
7	opłata za przewody - rozliczany zbiorczo	29 649,12	19 478,96	19 108,76	11 763,16	80 000,00
8	podatek od nieruchomości	37 061,40	24 348,70	23 885,95	14 703,95	100 000,00
RAZEM		4 754 977,07	3 123 937,91	3 064 567,72	1 886 517,31	12 830 000,00

OGÓLEM WPLYWY Z ZASOB. SPÓŁDZ.	5 928 711,47	3 895 061,16	3 821 035,84	2 352 191,53	15 997 000,00
---------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------

WYNIK FINANSOWY EKSPLOATACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Lp.	Rodzaj kosztów	osiedle XXX-lecia	osiedle Woj. Polsk.	osiedle Piastowskie	pozostałe budynki	Ogółem
1	bilans otwarcia na dzień 01.01.2024 roku	48 179,81	31 653,31	31 051,74	19 115,14	130 000,00
2	koszty zarządzania nieruchomościami	-545 299,92	-358 252,64	-351 444,08	-216 345,47	-1 471 342,10
3	koszty utrzymania i konserwacji budynków	-674 888,02	-443 389,78	-434 963,20	-267 759,00	-1 821 000,00
4	wpływy z zasobów zliczane w eksploatacji	1 173 734,40	771 123,25	756 468,12	465 674,23	3 167 000,00
WYNIK FINANSOWY		1 726,28	1 134,14	1 112,58	684,90	4 657,90

Nowa Ruda, dnia 16.01.2024 r.

Sporządziła: Justyna Dec

ROZPATRZONO NA POSIEDZENIU
RADY NADZORCZEJ

w dniu 26.01.24

Protokół nr 1/24

RADA NADZORCZA:




Załącznik nr 2 do uchwały nr 2/2024 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie
z dnia 26 stycznia 2024 roku

PLAN KOSZTÓW I PRZYCHODÓW DLA LOKALI UŻYTKOWYCH NA 2024 ROK			
Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy
1	eksploatacja	400 000,00	600 000,00
2	remonty	10 000,00	0,00
3	energia ciepła	140 000,00	140 000,00
Razem		550 000,00	740 000,00

PLAN KOSZTÓW I PRZYCHODÓW DLA GARAŻY NA 2024 ROK			
Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy
1	koszty zarządzania nieruchomościami	34 000,00	34 000,00
2	podatek od nieruchomości garaże (budynki i grunt)	100 000,00	100 000,00
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		170 000,00	170 000,00

Z kwoty nadwyżki na lokalach użytkowych zostanie odprowadzony podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 19%. Wynik netto będzie stanowił pożytki dla członków z tytułu pozostałej działalności Spółdzielni i zostanie wykazany w pozycji zysk netto w sprawozdaniu kosztów i przychodów za 2024 rok. O podziale tego zysku po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, zdecyduje Walne Zgromadzenie, które odbędzie się w 2025 roku.

Nowa Ruda, dnia 16.01.2024 r.
Sporządziła: Justyna Dec

ROZPATRZONO NA POSIEDZENIU
RADY NADZORCZEJ
w dniu 26.01.24
Protokół nr 124
RADA NADZORCZA: 



**Informacja dodatkowa do planu rzeczowo - finansowego (kosztów i przychodów
z tytułu eksploatacji i energii ciepłej)
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2024 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 2019-2023. 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, 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,
 - cztery razy w roku koszenie traw – w terminie do dnia 31 maja, 2 do 30 czerwca, 3 do 15 sierpnia, 4 do 15 października,
 - trzy razy w roku przycinanie żywopłotów – w terminie do dnia 15 czerwca, 2 do 31 lipca, 3 do 30 września,
 - dwa razy w roku mycie okien z parapetami i drzwi wejściowych do klatek schodowych – w terminie do dnia 30 kwietnia, 31 października,
 - dwa razy w roku cięcie pielęgnacyjne zieleni wysokiej i sprzątanie opadłych liści – w terminie do 31 marca, 30 listopada,
 - cztery razy w miesiącu zamiatanie i mycie posadzek klatek schodowych.
3. **Przeglądy kominiarskie** – koszty tej pozycji przyjęto w oparciu o umowę z Kominiarską 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 czerwca (odczyt główny) i 31 grudnia (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 2024 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 7/2022 z dnia 25 marca 2022 roku). Koszt przyjęto szacunkowo na podstawie rozliczeń za okres 2018/2019 - 2022/2023.
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 2017-2023.
11. **Oplaty komornicze, sądowe, skarbowe i inne** – jest to kwota ruchoma, do planu przyjęto kwotę w wysokości 100.000,00 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 płac na 2024 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. **Place konserwatorów – materiał** – zakupiony materiał na potrzeby bieżących robót. Do planu przyjęto kwotę na podstawie wykonania w latach 2019-2023.
14. **Narzuty na płace** – są to składki ZUS tj.: składka emerytalna 9,76%, rentowa 6,5%, wypadkowa 0,94%, 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 2019-2023 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 2019-2023 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 505/LXVIII/23 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 25 października 2023 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 15 stycznia 2024 roku).

Koszty zarządzania nieruchomościami – poszczególne pozycje przyjęto na podstawie wykonania w latach 2019-2023 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.

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 26/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 22 grudnia 2023 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 2019-2023, po zakończeniu roku będą rozliczone zgodnie z regulaminem GZM.
25. **Podatek od nieruchomości** – do planu został naliczony na podstawie Uchwały nr 505/LXVIII/23 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 25 października 2023 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 2024 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 2019-2023.
5. **Podatek śmieciowy** (wprowadzony od lipca 2013 roku) – ustalony na podstawie Uchwały nr 505/LXVIII/23 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 25 października 2023 roku w sprawie wy-

boru 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 - 2022/2023 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** – łącze 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 2019-2023. 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 zlecone** – przyjęło kwotę 10.000,00 zł - jeżeli nie będzie potrzeby zlecenia prac kwota ta nie będzie wykorzystana.
23. **Diety Rady Nadzorczej** – wysokość diet naliczana jest od minimalnego wynagrodzenia, które od dnia 1 stycznia 2024 roku wynosi 4.242 zł a od dnia 1 lipca 2023 roku będzie wynosić 4.300,00 zł. Wysokość diety przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosi 20% a pozostałych członków Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
24. **Narzuty na place** – są to składki ZUS tj.: składka emerytalna 9,76%, rentowa 6,5%, wypadkowa 0,94%, 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 jednego zatrudnionego oraz wysokość dobrowolnych zwiększeń ustala się na podstawie przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej w roku poprzednim lub w drugim półroczu roku poprzedniego, jeżeli przeciętne wynagrodzenie z tego okresu stanowiło kwotę wyższą. Na jednego pracownika odpis wynosi 37,50% przeciętnego wynagrodzenia, o którym mowa powyżej.
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 - 2022/2023 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 - 2022/2023 w przeliczeniu do aktualnych cen.

Nowa Ruda, dn. 23.01.2024 r.
Sporządziła: Justyna Dec

ROZPATRZONO NA POSIEDZENIU
RADY NADZORCZEJ
w dniu 26.01.24
Protokół nr 1124
RADA NADZORCZA:

