

Uchwała nr 2/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie
z dnia 30 stycznia 2026 roku

w sprawie: zatwierdzenia planu rzeczowo-finansowego (kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii cieplnej) Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2026 rok.

Na podstawie § 54 ust. 1 pkt. 7 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 12/2018 z dnia 08-09 czerwca 2018 roku zmienionego Uchwałą nr 9/2024 z dnia 7-8. czerwca 2024 roku, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwała, co następuje:

§ 1

1. Zatwierdza się plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2026 rok w tym:
 - 1) eksploatacja, w tym:
 - a) lokale mieszkalne: koszty 9.140.037,04 zł, przychody 9.132.000,00 zł,
 - b) lokale użytkowe: koszty 570.356,00 zł, przychody 875.000,00 zł,
 - c) garaże: koszty 179.000,00 zł, przychody 179.000,00 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 145.000,00 zł, przychody 145.000,00 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 2026 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 2026 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 2026 roku.

Głosowało 8..... członków Rady Nadzorczej:

8..... głosów „za”,

0..... głosów „przeciw”,

0..... głosów „wstrzymujących się”.

Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Monika Pawełec

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Jan Śmielewski

Uzasadnienie

Zgodnie z § 65 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 12/2018 z dnia 08-09 czerwca 2018 roku zmienionego Uchwałą nr 9/2024 z dnia 7-8 czerwca 2024 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.

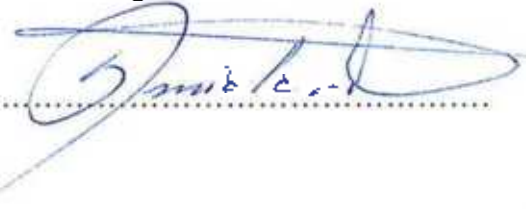
Sekretarz Rady Nadzorczej

mgr Monika Pawelec



Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr Jan Śmielewski



**PLAN KOSZTÓW I PRZYCHODÓW Z TYTUŁU EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W NOWEJ RUDZIE NA 2026 ROK**

KOSZTY ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

Lp.	Rodzaj kosztów	osiedle XXX-lecia	osiedle Woj. Polsk.	osiedle Piaśtowskie	pozostałe budynki	Ogółem
	powierzchnia użytkowa	33 527,41	22 028,93	21 608,31	13 301,88	90 464,51
1	amortyzacja środków trwałych	1 148,90	754,81	740,48	455,82	3 100,00
2	woda i ścieki – biura SM	926,53	608,72	597,15	387,60	2 500,00
3	sprzątanie terenu przy biurach SM	1 667,76	1 095,69	1 074,87	661,88	4 500,00
4	energia elektryczna w biurach SM	10 377,19	6 817,64	6 688,07	4 117,11	28 000,00
5	podatek śmieciowy	1 111,84	730,46	716,58	441,12	3 000,00
6	centralne ogrzewanie biur SM	17 789,47	11 687,37	11 465,26	7 057,90	48 000,00
7	podatek od nieruchomości	2 964,91	1 947,90	1 910,88	1 176,32	8 000,00
8	zakup sprzętu biurowego (komputery, drukarki itp.)	1 853,07	1 217,43	1 194,30	735,20	5 000,00
9	zużycie materiałów biurowych, środki czystości, itp, drobne naprawy	5 559,21	3 652,30	3 582,89	2 205,59	15 000,00
10	usługi bhp	1 667,76	1 095,69	1 074,87	661,68	4 500,00
11	prenumeraty, biuletyny inf. itp.	1 111,84	730,46	716,58	441,12	3 000,00
12	opłaty internetowe	741,23	486,97	477,72	294,08	2 000,00
13	obsługa serwisowa sprzętu i programu komputerowego, dostęp do portalu internetowego TECHEM, dostosowanie programu PROBIT do wymogów JPK	24 089,91	15 826,65	15 525,87	9 557,57	65 000,00
14	usługi monitoringu	1 111,84	730,46	716,58	441,12	3 000,00
15	usługi telekomunikacyjne	2 594,30	1 704,41	1 672,02	1 029,28	7 000,00
16	usługi pocztowe	3 708,14	2 434,87	2 388,60	1 470,40	10 000,00
17	opłaty RTV i inne	77,83	51,13	50,16	30,88	210,00
18	prowinzje bankowe	3 335,53	2 191,38	2 149,74	1 323,38	9 000,00
19	obsługa prawna	14 824,56	9 739,48	9 554,38	5 881,58	40 000,00
20	delegacje	259,43	170,44	167,20	102,93	700,00
21	ryczałty samochodowe	4 447,37	2 921,84	2 866,31	1 764,47	12 000,00
22	płace pracowników umysłowych, sprzątacza pomieszczeń biurowych, urlopy i chorobowe konserwatorów	381 732,38	250 791,59	246 025,31	151 450,73	1 030 000,00
23	praca zlecone	3 706,14	2 434,87	2 388,60	1 470,40	10 000,00
24	usługi Rady Nadzorczej	29 927,08	19 661,57	19 287,91	11 873,44	80 750,00
25	natężony na płace ZUS	70 416,65	46 262,53	45 383,31	27 937,51	190 000,00
26	odpis na ZFSS	19 271,93	12 661,32	12 420,70	7 646,06	52 000,00
27	szkolenia pracowników umysłowych	1 111,84	730,46	716,58	441,12	3 000,00
28	badania okresowe, uprawnienia, ekwiwalent za odzież roboczą i jej pranie, PPK	6 856,36	4 504,51	4 418,90	2 720,23	18 500,00
29	przebieg i konserwacja gaśnic oraz urządzeń wymiennikowni,	370,61	243,49	238,86	147,04	1 000,00
30	ogłoszenia w prasie, naprawa ksero, obsługa WZ, książeczki opłat czynsz., składki na KRS i ZRSMRP, ubezpieczenia, koszty lustracji itp.	12 971,49	8 522,04	8 360,08	5 146,38	35 000,00
	R A Z E M	627 731,10	412 408,50	404 570,71	249 049,69	1 693 760,00
	w tym: - lokale mieszkalne	579 145,10	390 488,34	373 257,19	229 773,40	1 562 664,04
	- lokale użytkowe	35 985,12	23 641,60	23 192,30	14 276,95	97 095,96
	- garaże	12 600,87	8 278,56	8 121,22	4 999,34	34 000,00

KOSZTY UTRZYMANIA I KONSERWACJI BUDYNKÓW

Lp.	Rodzaj kosztów	osiedle XXX-lecia	osiedle Woj. Polsk.	osiedle Piastowskie	pozostałe budynki	Ogółem
1	energia elektryczna	60 039,48	39 444,89	38 695,24	23 820,41	162 000,00
2	utrzymanie terenów	254 982,40	167 519,04	164 335,35	101 163,20	688 000,00
3	przeglądy kominiarskie	19 642,54	12 904,81	12 659,55	7 793,10	53 000,00
4	przegląd instalacji gazowych	19 642,54	12 904,81	12 659,55	7 793,10	53 000,00
5	przegląd instalacji elektrycznych	25 942,98	17 044,09	16 720,17	10 292,77	70 000,00
6	ubezpieczenie mienia	42 249,99	27 757,52	27 229,99	16 762,51	114 000,00
7	opłata stała za wodomierze zbiorcze	4 817,98	3 165,33	3 105,17	1 911,51	13 000,00
8	różnice zużycia gazu	370,81	243,49	238,86	147,04	1 000,00
9	opłaty komornicze, sądowe, skarbowe i inne	33 355,28	21 913,83	21 497,36	13 233,56	90 000,00
10	plące konserwatorów- robocizna	137 127,16	90 090,18	88 378,02	54 404,63	370 000,00
11	plące konserwatorów- materiał	29 649,12	19 478,98	19 108,76	11 763,18	80 000,00
12	narzuty na plące	25 201,75	16 557,11	16 242,45	9 998,69	68 000,00
13	pozostałe usługi materialne i niematerialne	27 796,05	18 261,52	17 914,46	11 027,97	75 000,00
14	koszty wymiennikowmi (energia elektryczna, materiały i inne)	40 767,54	26 783,57	26 274,55	16 174,35	110 000,00
15	konserwacja oświetlenia ulicznego	741,23	486,97	477,72	294,08	2 000,00
16	podatek od nieruchomości - tereny wspólne	5 929,82	3 895,79	3 821,75	2 352,63	16 000,00
17	wieczyste użytkowanie - tereny wspólne	3 844,38	2 525,69	2 477,69	1 525,24	10 373,00
R A Z E M		732 100,80	480 977,60	471 836,66	290 457,94	1 975 311,00

KOSZTY UTRZYMANIA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI ROZLICZANE ODRĘBNI

1	sprzątanie klatek schodowych	105 624,98	69 393,79	68 074,96	41 906,27	285 000,00
2	odpis na fundusz remontowy	555 920,94	365 230,46	358 289,29	220 559,31	1 500 000,00
3	woda i ścieki	744 934,05	489 408,82	480 107,65	295 549,48	2 010 000,00
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	387 598,85	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	35 949,55	23 618,24	23 169,37	14 262,84	97 000,00
8	podatek od nieruchomości	40 767,54	26 783,57	26 274,55	16 174,35	110 000,00
R A Z E M		4 855 784,06	3 190 166,36	3 129 537,51	1 926 512,06	13 102 000,00

OGÓLEM KOSZTY UTRZYM. ZASOBÓW	6 187 029,97	4 051 632,30	3 974 631,36	2 446 743,40	16 640 031,04
--------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------

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	1 204 496,36	791 332,67	776 293,46	477 878,51	3 250 000,00
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	24 089,91	15 826,65	15 525,87	9 557,57	65 000,00
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		1 308 267,27	859 509,03	843 174,13	519 049,58	3 530 000,00

- WPLYWY Z ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI ROZLICZANE ODREBNI

1	sprzątanie klatek schodowych	105 624,98	69 393,79	68 074,96	41 906,27	285 000,00
2	odpis na fundusz remontowy	555 920,94	365 230,46	358 289,29	220 559,31	1 500 000,00
3	woda i ścieki	744 934,05	489 408,82	480 107,65	295 549,48	2 010 000,00
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	włata za odpady komunalne	592 982,33	389 579,16	382 175,24	235 263,27	1 600 000,00
7	koszt przewodowy - rozliczany zbiorczo	35 949,55	23 618,24	23 169,37	14 262,84	97 000,00
8	podatek od nieruchomości	40 767,54	26 783,57	26 274,55	16 174,35	110 000,00
R A Z E M,		4 855 784,06	3 190 166,36	3 129 537,51	1 926 512,06	13 102 000,00

OGÓŁEM WPLYWY Z ZASOB. SPÓŁOZ.	6 164 051,33	4 049 675,39	3 972 711,64	2 445 561,64	16 632 000,00
---------------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------

WYNIK FINANSOWY EKSPLOATACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Lp.	Rodzaj kosztów	osiedle XXX-lecia	osiedle Woj. Polsk.	osiedle Piastowskie	pozostałe budynki	Ogółem
1	bilans otwarcia na dzień 01.01.2026 roku	11 118,42	7 304,61	7 165,79	4 411,19	30 000,00
2	koszty zarządzania nieruchomościami	-579 145,10	-380 488,34	-373 257,19	-229 773,40	-1 562 664,04
3	koszty utrzymania i konserwacji budynków	-732 100,80	-480 977,60	-471 836,66	-290 457,94	-1 975 373,00
4	wpływy z zasobów liczone w eksploatacji	1 308 267,27	859 509,03	843 174,13	519 049,58	3 530 000,00
WYNIK FINANSOWY		8 139,78	5 347,69	5 246,06	3 229,42	21 962,96

Nowa Ruda, dnia 27.01.2026 r.

Sporządziła: Justyna Dec

Załącznik nr 2 do uchwały nr 2/2026 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie
z dnia 30 stycznia 2026 roku

PLAN KOSZTÓW I PRZYCHODÓW DLA LOKALI UŻYTKOWYCH NA 2026 ROK			
Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy
1	eksploatacja	300 000,00	730 000,00
2	remonty	125 356,00	0,00
3	energia cieplna	145 000,00	145 000,00
Razem		570 356,00	875 000,00

PLAN KOSZTÓW I PRZYCHODÓW DLA GARAŻY NA 2026 ROK			
Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Wpływy
1	koszty zarządzania nieruchomościami	34 000,00	34 000,00
2	podatek od nieruchomości garaże (budynki i grunt)	110 000,00	110 000,00
3	splata za wykup gruntu	21 000,00	21 000,00
4	odsetki od rat za wykup gruntu	14 000,00	14 000,00
Razem		179 000,00	179 000,00

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 2026 rok. O podziale tego zysku po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, zdecyduje Walne Zgromadzenie, które odbędzie się w 2027 roku.

Nowa Ruda, dnia 27.01.2026 r.
Sporządziła: Justyna Dec

**Informacja dodatkowa do planu rzeczowo - finansowego (kosztów i przychodów
z tytułu eksploatacji i energii ciepłej)
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2026 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 2020-2025. 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 zmiatanie 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 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.
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

wnętkach 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 2026 roku przyjęto w planie kwotę 70.000,00 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 2023 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. **Oплата 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.
8. **Różnice zużycia gazu** – plus bądź minus zgodnie z regulaminem GZM, dotyczy budynków ze zbiorczym licznikiem gazu, do planu przyjęto na podstawie kosztów w latach 2020-2025.
9. **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.
10. **Place konserwatorów** – przyjęto na podstawie przygotowanego planu funduszu płac na 2026 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.
11. **Place konserwatorów – materiał** – zakupiony materiał na potrzeby bieżących robót. Do planu przyjęto kwotę na podstawie wykonania w latach 2020-2025.

12. **Narzutny na place** – są to składki ZUS tj.: składka emerytalna 9,76%, rentowa 6,5%, wypadkowa 1,01%, fundusz pracy 2,45%, fundusz gwarantowanych świadczeń pracowniczych 0,10%. Wyliczone od wynagrodzeń pracowników brutto i zaliczane w koszty pracodawcy.
13. **Pozostałe usługi materialne i niematerialne** – przyjęto na podstawie kosztów w latach 2020-2025 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.
14. **Koszty wymiennikowni ciepła** przyjęto na podstawie wykonania w latach 2020-2025 na wymiennikowniach położonych na os. XXX-lecia i Wojska Polskiego (obejmują koszty energii elektrycznej, materiałów, wymianę pomp oraz obsługę i remonty). Rzeczywiste koszty mogą być niższe bądź wyższe - wszystko zależy od ilości awarii w poszczególnych wymiennikowniach.
15. **Konserwacja oświetlenia ulicznego** – oświetlenie na os. XXX-lecia w ilości 19 punktów świetlnych i os. Wojska Polskiego w ilości 12 punktów świetlnych stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej. Koszty ustalono w oparciu o umowę z firmą B-EI. Budownictwo Elektryczność z Nowej Rudy z dnia 31 grudnia 2006 roku.
16. **Podatek od nieruchomości i gruntu terenów wspólnych** – dotyczy gruntów wspólnych, których nie można zaliczyć do żadnej nieruchomości budynkowej (za place zieleni, parkingi, chodniki i inne), kwota ujęta w planie została ustalona w oparciu o Uchwałę nr 159/XXI/25 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 października 2025 roku w sprawie stawek podatku od nieruchomości.
17. **Wieczyste użytkowanie terenów wspólnych** – koszty za wieczyste użytkowanie dotyczą wspólnych terenów na os. XXX-lecia, przyjęte zostały w takiej wysokości w jakiej będą przekazane do Gminy Miejskiej w Nowej Rudzie (zgodnie z zawiadomieniem Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie z dnia 27 listopada 2024 roku). W dniu 12 września 2024 roku Gmina Miejska Nowa Ruda sporządziła operat szacunkowy na cel aktualizacji opłaty rocznej.
Koszty zarządzania nieruchomościami – poszczególne pozycje przyjęto na podstawie wykonania w latach 2020-2025 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.
18. **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.
19. **Odpis na fundusz remontowy** przyjęto na podstawie Uchwały nr 6/2025 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 28 lutego 2025 roku i wcześniejszych w sprawie zatwierdzenia zmiany stawek opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy w budynkach mieszkalnych.
20. **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.

21. **Podatek śmieciowy** (wprowadzony od dnia 1 lipca 2013 roku) – ustalony na podstawie Uchwały nr 29/IV/24 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 19 czerwca 2024 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 (44,00 zł/os.) oraz od posiadania karty dużej rodziny (35 zł/os.). Od dnia 1 stycznia 2020 roku wszyscy mieszkańcy muszą segregować odpady.
22. **Gaz przewodowy** – dotyczy tylko budynków, w których brak jest gazomierzy indywidualnych. Koszty do planu przyjęto na podstawie średniego zużycia w latach 2020-2025, po zakończeniu roku będą rozliczone zgodnie z regulaminem GZM.
23. **Podatek od nieruchomości** – do planu został naliczony na podstawie Uchwałę nr 159/XXI/25 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 29 października 2025 roku w sprawie stawek podatku od nieruchomości.

Objaśnienia do kosztów działalności.

1. **Amortyzacja** – dotyczy środków trwałych, których wartość przekracza 3.500,00 zł i okres użytkowania jest dłuższy niż rok oraz wartości niematerialne i prawne, kwotę przyjęto na podstawie rocznego wyliczenia amortyzacji na 2026 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 2020-2025.
5. **Podatek śmieciowy** (wprowadzony od lipca 2013 roku) – ustalony na podstawie Uchwały nr 29/IV/24 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 19 czerwca 2024 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 2019/2020 - 2024/2025 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 BIIP, 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** – łącząc usługę 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 TECEM, 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 2020-2025. 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 rady prawnej 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 trzech pracowników w wysokości 345,00 zł/os./m-c. Koszty będą księgowane w kwotach rzeczywiście wydatkowanych..
21. **Place** – 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 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 2025 roku wynosi 4.806,00 zł. Wysokość diety przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosi 20% a pozostałych członków Rady Nadzorczej 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
24. **Narzut na płace** – są to składki ZUS tj.: składka emerytalna 9,76%, rentowa 6,5%, wypadkowa 1,01%, 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. **Przegląd i konserwacja gaśnic oraz urządzeń wymiennikowni ciepła** – opłaty za te usługi są obowiązkowe, do planu przyjęło 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 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 przyjęło zużycie ciepła za okres rozliczeniowy 2019/2020 - 2024/2025 w przeliczeniu do aktualnych cen.
2. **Podgrzanie wody** – do planu przyjęło zużycie ciepła oraz ilość zużytej ciepłej wody wg wskazań na wodomierzach zbiorczych za okres rozliczeniowy 2019/2020 - 2024/2025 w przeliczeniu do aktualnych cen.

Nowa Ruda, dn. 28.01.2026 r.

Sporządziła: Justyna Dec