

Informacja
o planach działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
w Pułtusk na 2022 r.

WALNE ZGROMADZENIE
Pułtusk, październik 2022 r.

I. REMONTY.

Plan rzeczowo-finansowy opracowano w oparciu o dokonane jesienno-wiosenne przeglądy zasobów mieszkaniowych., wnioski mieszkańców oraz Regulamin Zasad gospodarki finansowej. Plan ten został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 21.12.2021 roku.

1. Roboty stolarskie.

Zaplanowano wymianę stolarki okiennej:

- okna i drzwi balkonowe (dopłata 50%) w ilości 150 szt.

Planowany koszt robót stolarskich – 67.714,15 zł.

2. Roboty elewacyjne.

Zaplanowano remont elewacji frontowej i szczytu kl. I budynku Zakolejowa 4 i elewacji – szczyty kl. I i kl. V budynku Zakolejowa 6.

Planowany koszt robót elewacyjnych – 374.117,40 zł.

3. Roboty malarskie.

Zaplanowano malowanie klejowe i olejne klatek schodowych w budynkach: Na Skarpie 7, Na Skarpie 9, Traugutta 21, 13-go Pułku Piechoty5, Tysiąclecia 9, Widok 8, Kolejowa7.

Planowany koszt robót malarskich – 400.140 zł.

4. Zaplanowano **wykonanie remontu dachów** w nowej technologii Nobilt na budynkach Traugutta 12 i Kombatantów 2, i papą termozgrzewalną na budynku Daszyńskiego 98.

Zaplanowano docieplenie stropodachów wełną mineralną na budynkach: Traugutta 12, Kombatantów 2, Daszyńskiego 98, 17 Stycznia 2, 17 Stycznia 4.

Planowany koszt robót – 225.516,96 zł.

5. Zaplanowano **remont balkonów – loggi** na budynkach spółdzielczych (szt.25), polegający na zbitciu starych posadzek betonowych, wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej poziomej, wylaniu nowych posadzek wraz z wymianą obróbek blacharskich, odtworzenie płytek gress. Naprawa tynków na balkonach i pomalowanie ścian.

Ponadto wykonamy remont balkonów zewnętrznych na budynkach Podchorążych 4, Podchorążych 6, 13-go Pułku Piechoty7 (szt.15).

Planowany koszt robót – 230.000 zł.

6. Zaplanowano montaż elektrolitycznego uzdatniacza wody w budynku Podkomorzeżo 2 - na kwotę 39.000 zł.

7. Wykonamy wymianę okienek piwnicznych w budynku Daszyńskiego 98 i okien na klatkach schodowych w budynku Mickiewicza 26 na sumę 26.680,52 zł.

8. Zaplanowano remont cokołu i wiatrołapów na budynku Traugutta 12 na sumę 48.455 zł.

9. Zaplanowano remont kominów i gzymsu na budynku Mickiewicza 26 na kwotę 98.820 zł.

10. Dokonamy wymianę lamp oświetleniowych zewnętrznych na lampy LED i zniszczonych słupów metalowych na sumę 75.990 zł.

11. Zarezerwowaliśmy kwotę 70.000 zł na nieprzewidziane roboty.

Razem roboty remontowe płatne z funduszu remontowego: **1.656.434,03 zł.**

II. KONSERWACJA.

1. Roboty malarskie.

W ramach konserwacji na osiedlach Spółdzielni zostaną pomalowane ławki parkowe, płotki oraz urządzenia zabawowe. Zaplanowano również malowanie klejowe i olejne klatek schodowych, pralni i suszarni, korytarzy piwnicznych, stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych.

2. Roboty dekarские.

Zaplanowano naprawę dachów papowych, polegającą na częściowej wymianie papy oraz smarowanie dachów.

3. Roboty blacharskie.

Zaplanowano naprawę, uzupełnienie obróbek blacharskich z blachy ocynkowanej.

4. Roboty stolarskie.

Zaplanowano naprawę stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych i w piwnicach, wymianę lub naprawę okuć budowlanych, samozamykaczy, szklenie otworów okiennych i drzwiowych.

5. Roboty betonowe i posadzkarskie.

Zaplanowano remonty posadzek, naprawę opasek wokół budynków, wymianę nastopnic lastrykowych, remont schodów betonowych.

6. Roboty murarskie.

Zaplanowano naprawę ścian, przestawienie nowych z cegły lub pustaka. Konserwację przewodów wentylacyjnych, dymowych oraz kominów.

7. Roboty tynkarskie.

Zaplanowano naprawę tynków na ścianach i sufitach na klatkach schodowych.

8. Roboty drogowe.

Zaplanowano remonty chodników z płytek betonowych, opasek wokół budynków oraz nawierzchni drogowych z masy bitumicznej.

9. Urządzenia zabawowe.

Zaplanowano naprawę urządzeń zabawowych na osiedlach.

10. Konserwacja i naprawa urządzeń instalacji wod.-kan., c.w., c.o. i gazu.

Zakres robót obejmuje:

- wymianę lub naprawę armatury zimnej i ciepłej wody oraz c.o.,
- wymianę skorodowanych rur w instalacjach wewnętrznych wod.-kan., c.w., c.o.,
- wymianę grzejników,
- usuwanie blokad kanalizacyjnych,
- konserwacja przykanalików kanalizacji i deszczówki,
- usuwanie awarii instalacji gazowej.

11. Konserwacja instalacji elektrycznej.

Konserwacja i wymiana wspólnej instalacji elektrycznej. Naprawa lub wymiana przewodów instalacji elektrycznej, przycisków, automatów schodowych, bezpieczników i żarówek na klatkach schodowych i w piwnicach. Przeglądy i konserwacja zewnętrzna instalacji oświetleniowej.

12. Roboty pozostałe.

Pozostałe roboty wykonywane na osiedlach: odśnieżanie chodników i ulic, posypywanie piaskiem, wykonywanie i zamontowanie poręczy przy schodach. Uszczelnienie zewnętrzne płyt, montaż kratki wentylacyjnych na zewnątrz budynków. Wykonanie lub naprawa płotków ogrodzeniowych.

13. Konserwacja zieleni.

Bieżąca konserwacja istniejących trawników, drzew, krzewów oraz sadzenie nowych drzew i krzewów. Zakładanie nowych trawników i koszenie trawy.

Większy zakres robót konserwacyjnych Spółdzielnia wykona siłami własnymi.

Razem roboty konserwacyjne wraz z przeglądami, wynikającymi z Prawa Budowlanego, płatne z funduszu przeznaczonego na eksploatację zasobów mieszkaniowych wyniosą **841.480 zł.**

III. ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIE

a) Zatrudnienie

Planowane zatrudnienie na 2022 rok wyniesie 25 etatów.

W załączeniu struktura organizacyjna Spółdzielni na 2022 r.

b) Wynagrodzenie osobowe

Plan funduszu wynagrodzeń osobowych na 2022 r. wynosi 1.683.000 zł, t.j. mniej o 3,39 % w stosunku do planu wynagrodzeń z 2021 roku.

Skutki wzrostu wysokości wynagrodzenia minimalnego z 2.800 zł do 3.010 zł od 1 stycznia 2022 roku (wzrost o 7,5 %) powoduje wzrost wynagrodzeń o 103.100 zł rocznie.

Nominalne tempo wzrostu przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej wyniesie 6,4 % (wg. założeń makroekonomicznych służących do konstrukcji budżetu państwa na 2022r.).

W porównaniu z 2021 rokiem plan funduszu wynagrodzeń przedstawia się następująco:

Tabela nr 1

Wyszczególnienie	Plan na 2021 r. w zł	Plan na 2022 r. w zł	Dynamika zmian planu na 2022 r. w %
wynagrodzenie osobowe w tym:			
wynagrodzenia ze stosunku pracy	1.742.000,00	1.683.000,00	- 3,39
nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	137.200,00	106.855,00	- 22,12
wynagrodzenia bezosobowe	43.900,00	46.400,00	+ 5,69
Razem:	1.785.900,00	1.729.400,00	-3,16

Plan funduszu wynagrodzeń osobowych wynika z następującego wyliczenia:

1. Wynagrodzenie wg obowiązujących na 01.01.2022 r. umów o pracę:	1.452.668 zł
2. Premia wynikowa (8,5 %)	123.477 zł
3. Razem (1 + 2)	1.576.145 zł
4. Nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	106.855 zł
5. RAZEM wynagrodzenie osobowe	1.683.000 zł

c) Wynagrodzenie bezosobowe

Projekt planu wynagrodzeń bezosobowych oparto o założenia:

1. W 2022 roku odbędzie się 10 posiedzeń Rady Nadzorczej, 2 posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej, po 3 posiedzenia dwóch komisji – łącznie 6 posiedzeń. Na wynagrodzenie Rady Nadzorczej zaplanowano łączną kwotę 30.500 zł
2. Wzrost od 1 stycznia 2022 r. minimalnego wynagrodzenia z 2.800 zł do 3.010 zł spowoduje wzrost diet za posiedzenie Rady Nadzorczej o 7,50 %.
3. W przypadku powołania Zastępcy Prezesa Zarządu planuje się ryczałt 15.000 zł
4. Zaplanowano wypłatę 900 zł na umowę zlecenie dla prowadzącego zawody sportowe.
5. **Razem wynagrodzenie bezosobowe** 46.400 zł

d) Przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni

Przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni za rok 2022 wyniesie:

2021 rok plan: 4.611,49 zł

2022 rok plan: 5.253,82 zł

Szczegółowy plan zatrudnienia oraz wynagrodzeń osobowych i bezosobowych przedstawiono w Tabeli nr 2.

Plan zatrudnienia i wynagrodzeń na 2022 rok

Tabela nr 2

lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie w etatach			Wynagrodzenia bezosobowe			Wynagrodzenia osobowe					Przeciętne wynagrodzenie bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych Plan 2022
		Plan na 2021	Plan na 2022	Wsk. dynamiki planu 2022/21	Plan na 2021	Plan na 2022	Wsk. dynamiki planu 2022/21	Plan na 2021	Wykonanie na 30.09.2021 r.	Plan na 2022	Plan 2022 bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych	Wsk. dynamiki planu 2022/21	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
I	Zarząd i komórki funkcjonalne	17	17	100	43 900,0	46 400,0	105,69	1 058 600,00	735 460,37	1 102 000,00	1 031 265,00	104,10	5 055,22
	a) Rada Nadzorcza i inne wynagrodzenie bezosobowe				28 900,0	31 400,0	108,65						
	b) Zarząd	2	2	100	15 000,0	15 000,0	100,00	286 000,00	222 186,52	282 000,00	282 000,00	98,60	11 750,00
	c) komórki funkcjonalne	15	15	100	0,0	0,0	0,00	772 600,00	513 273,85	820 000,00	749 265,00	106,14	4 162,58
II	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	4	0	0	0,0	0,0	0,00	202 500,00	147 996,01	21 000,00	11 970,00	10,37	x
	a) sprzętacze terenu	4	0	0	0,0	0,0	0,00	160 000,00	102 328,83	21 000,00	11 970,00	13,13	x
	b) sprzętacze klatek	0	0		0,0	0,0	0,00	42 500,00	45 667,18	0,00	0,00	0,00	x
III	Wykonawstwo własne	8	8	100	0,0	0,0	0,00	480 900,00	323 311,21	560 000,00	532 910,00	116,45	5 551,15
	a) praca na stanowiskach nierobotniczych	2	2	100	0,0	0,0	0,00	120 500,00	84 095,98	168 000,00	149 940,00	139,42	6 247,50
	b) praca na stanowiskach robotniczych	6	6	100	0,0	0,0	0,00	360 400,00	239 215,23	392 000,00	382 970,00	108,77	5 319,03
	RAZEM	29	25	86,2	43 900,0	46 400,0	105,69	1 742 000,00	1 206 767,59	1 683 000,00	1 576 145,00	96,61	5 253,82
	Razem bez Zarządu	27	23	85,2	28 900,00	31 400,00	108,65	1 456 000,00	984 581,07	1 401 000,00	1 294 145,00	96,22	4 688,93

IV. KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI

Koszty ogólne Spółdzielni są to koszty, które są związane z całym zakresem działalności Spółdzielni, są niezależne od specyfiki poszczególnych nieruchomości Spółdzielni. Plan kosztów ogólnych w rozbiciu na poszczególne pozycje kalkulacyjne przedstawia Tabela nr 3.

Koszty ogólne Spółdzielni w 2022 roku podlegają dla celów podatkowych rozliczeniu wg struktury przychodów według wykonania na niżej wymienione działalności:

- na obsługę nieruchomości mieszkaniowych i ich części wspólnych
- na obsługę pożytków i lokali użytkowych Spółdzielni
- na obsługę pożytków nieruchomości
- na pozostałą działalność operacyjną i finansową
- na wykonawstwo własne Spółdzielni

Korekta rozliczenia kosztów do faktycznie osiągniętych przychodów następuje po zakończeniu roku. Podstawę rozliczenia stanowi art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Podobną zasadę przyjmuje się w planach kosztów na 2022 r. dla celów zarządczych i bilansowych.

Dla celów planistycznych przyjmuje się strukturę sprzedaży za poprzedni rozliczony okres sprawozdawczy tj. za 2020 r. i przyjmuje się rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni na poziomie:

86,12 % - kosztów na działalność eksploatacyjną nieruchomości i części wspólnych

2,87 % - kosztów na obsługę pożytków i lokali użytkowych

2,08 % - na obsługę pożytków nieruchomości

1,65 % - kosztów na pozostałą działalność operacyjną i finansową

7,28 % - kosztów na wykonawstwo własne

Plan kosztów ogólnych Spółdzielni na 2022 rok

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2021 rok w złotych	Wykonanie za 9 m-cy 2021	Plan na 2022 rok w złotych	Wskaźnik dynam. w %
1	2	3	4	5	6
1	wynagrodzenia osobowe brutto	1 058 600,00	735 460,37	1 102 000,00	104,10
2	narzuty na wynagrodzenia	232 600,00	148 590,33	230 000,00	98,88
3	obsługa prawna	30 000,00	22 500,00	44 000,00	146,67
4	podróże służbowe	6 300,00	4 092,07	6 300,00	100,00
5	szkolenie pracowników	3 000,00	0,00	3 000,00	100,00
6	BHP	9 000,00	5 496,22	9 500,00	105,56
7	PFRON	24 100,00	12 080,83	0,00	0,00
8	amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	25 300,00	17 666,00	22 000,00	86,96
9	usługi pocztowe i telekomunikacyjne	14 000,00	8 885,73	15 000,00	107,14
10	materiały biurowe, wydawnictwa i prenumerata	15 000,00	7 573,37	14 000,00	93,33
11	materiały, usługi Rada Nadzorcza i Walne Zebranie	8 000,00	5 062,09	8 000,00	100,00
12	zakup materiałów do komputera	7 000,00	3 300,36	6 000,00	85,71
13	obsługa systemu informatycznego przez firmę UNISOFT	44 400,00	33 191,71	58 000,00	130,63
14	provizje bankowe	8 800,00	6 278,41	8 500,00	96,59
15	koszty KRД	2 400,00	1 800,00	3 000,00	125,00
16	podatek vat nie podlegający odliczeniu	30 500,00	23 514,00	0,00	x
17	wynagrodzenia bezosobowe	43 900,00	12 958,63	46 400,00	105,69
18	koszty funkcjonowania świetlicy osiedlowej Na Skarpie	4 000,00	88,08	2 000,00	50,00
19	składki na KRS i Zw. Rewizyjny	5 000,00	3 002,25	5 500,00	110,00
20	koszty lustracji	0,00	0,00	15 000,00	x
21	inne koszty	3 100,00	1 047,99	2 000,00	64,52
22	koszty utrzymania biura Sp-ni	68 800,00	54 684,99	70 000,00	101,74
Razem:		1 643 800,00	1 107 273,43	1 670 200,00	101,61

V. DOSTAWA ENERGII CIEPLNEJ (c.o. i c.w.)

Wdrożenie systemu rozliczania kosztów c.o. i c.w. na budynki zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne z dniem 01.01.2017 i Regulaminem Rozliczania Kosztów c.o. i c.w. umożliwiło wpływ mieszkańców poszczególnych budynków na poziom kosztów. Powoduje to zachowania oszczędnościowe w zakresie utrzymywania temperatur w lokalach oraz sposobie wietrzenia pomieszczeń. Skutkuje to zmniejszonym zużyciem ciepła.

Należy podkreślić, że w ramach dalszej racjonalizacji zużycia ciepła dla potrzeb c.o. i c.w. PEC modernizuje węzły kategorii A 2 będące ich własnością, a Spółdzielnia sukcesywnie usprawnia sieć c.o. i c.w. w budynkach.

Opracowane opłat i zaliczek za energię ciepłą nastąpiło na podstawie taryfy dla ciepła PEC w Pułtusku Sp. z o.o. zatwierdzonej decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w dniu 10 listopada 2021 r., zamówionych mocy cieplnych na 2022 rok i obowiązującego regulaminu rozliczania kosztów c.o. i c.w.. **Nowa taryfa dla ciepła obowiązuje od 01 grudnia 2021** roku do 31 sierpnia 2023 roku, wprowadza wzrost cen dla grupy odbioru A na poziomie 3,74 % w stosunku do cen dotychczas obowiązujących. Pomimo wzrostu cen od 1 grudnia Zarząd proponuje wzrost opłat za energię od 1 stycznia 2022 r, co będzie miało wpływ na obniżenie ewentualnych zwrotów z rozliczenia kosztów c.o. i c.w. za 2021 rok.

Wysokość **opłat stałych za energię ciepłą** lokali mieszkalnych **od 01.01.2022 w zł/m²p.u.**, **zaliczek na energię ciepłą CO od 01.01.2022 w zł/m²p.u.**, oraz **zaliczek na energię ciepłą CW od 01.01.2022 w zł/m³**, dla poszczególnych budynków prezentowana jest w tabeli nr 4.

OPŁATY STAŁE I ZMIENNE 2022

Tabela nr 4

Węzeł	L.p.	Adres	Opłata stała za CO i CW za m2 p.u. LM [zł/m2 p.u.]	Opłata zmienna za CO za m2 p.u. LM [zł/m2 p.u.]	Suma opłaty stałej za CO i CW oraz opłaty zmiennej za CO za m2 p.u. [zł/m2 p.u.]	Opłata zmienna za CW za m3 [zł/m3]
A-1	1	Widok 4	1,26	2,55	3,81	24,95
	2	Widok 8	1,36	3,07	4,43	24,34
	3	Widok 10	1,32	3,04	4,36	29,86
	4	Widok 12	0,98	2,37	3,35	17,03
	5	Widok 14	1,38	2,81	4,19	27,02
	6	Widok 16	1,38	2,78	4,16	22,77
	7	Widok 18	1,12	2,28	3,40	21,76
	8	Traugutta 21A	1,18	2,20	3,38	37,54
	9	Traugutta 21D	1,45	2,81	4,26	19,87
	10	Daszyńskiego 94	1,13	2,62	3,75	32,18
	11	Daszyńskiego 96	1,21	2,72	3,93	23,18
	12	Daszyńskiego 98	1,09	2,29	3,38	23,27
	13	Daszyńskiego 100	1,10	2,39	3,49	15,93
	14	Mickiewicza 22	1,01	2,10	3,11	31,32
	15	Mickiewicza 22A	1,28	2,31	3,59	29,53
	16	Na Skarpie 7A	1,23	2,52	3,75	14,81
	17	Na Skarpie 11	1,27	2,75	4,02	18,72
	18	Na Skarpie 12	1,03	2,38	3,41	22,82
	19	Na Skarpie 13	1,15	2,39	3,54	24,43
	20	Na Skarpie 14	1,14	2,59	3,73	27,98
	21	Pana Tadeusza 1	1,13	2,60	3,73	22,11
	22	Pana Tadeusza 2	1,09	2,49	3,58	24,87
	23	Pana Tadeusza 3	0,95	2,24	3,19	28,01
	24	Pana Tadeusza 4	1,12	2,30	3,42	23,97
	25	Pana Tadeusza 5	1,14	2,35	3,49	21,69
	26	Pana Tadeusza 6	1,19	2,08	3,27	26,70
	27	Pana Tadeusza 7	1,15	2,29	3,44	18,10
	28	Pana Tadeusza 8	1,11	2,26	3,37	15,41
A-2	29	Podchorążych 4	1,19	2,60	3,79	33,90
	30	Podchorążych 5	1,25	2,63	3,88	28,25
	31	Podchorążych 6	1,50	3,26	4,76	23,48
	32	Traugutta 12	1,55	3,73	5,28	32,40
	33	Traugutta 21	1,68	2,98	4,66	36,20
	34	Tysiąclecia 5	1,10	2,84	3,94	21,39
	35	Tysiąclecia 7	1,17	3,32	4,49	26,09
	36	Tysiąclecia 9	1,30	3,08	4,38	28,85

	37	Na Skarpie 3	1,03	2,33	3,36	30,08
	38	Na Skarpie 3A	1,57	2,65	4,22	30,07
	39	Na Skarpie 5	1,52	3,31	4,83	17,62
	40	Na Skarpie 7	1,47	2,61	4,08	30,59
	41	Na Skarpie 8	1,12	2,53	3,65	30,78
	42	Na Skarpie 9	1,24	2,72	3,96	29,24
	43	Na Skarpie 10	1,29	1,87	3,16	32,41
	44	Widok 6	1,28	3,27	4,55	31,98
	45	Mickiewicza 26	1,43	3,23	4,66	31,65
	46	Kolejowa 7	1,22	2,76	3,98	24,14
	47	17 Stycznia 1	1,24	2,87	4,11	25,75
	48	17 Stycznia 2	1,40	3,56	4,96	31,62
	49	17 Stycznia 4	1,46	3,22	4,68	36,70
	50	13 Pułku Piechoty 3	1,54	3,07	4,61	22,96
	51	13 Pułku Piechoty 4	1,32	3,42	4,74	21,79
	52	13 Pułku Piechoty 5	1,51	2,99	4,50	22,91
	53	13 Pułku Piechoty 7	1,33	3,11	4,44	31,35
	54	11 Listopada 2	1,24	2,84	4,08	25,02
A-4	55	Tysiąclecia 33	1,33	2,34	3,67	30,51
	56	Tysiąclecia 35	1,36	2,32	3,68	30,51
	57	Tysiąclecia 37	1,37	2,61	3,98	30,51
C-2	58	Warszawska 29A	0,70	4,77	5,47	36,90
	L.p.	Adres	Oplata stała za CO i CW za m2 p.u. [zł/m2 p.u.]	Oplata zmienna za CO [zł/GJ]	x	Oplata zmienna 2022 za CW za m3 [zł/m3]
GAZ	59	Podkomorzego 2	0,70	75,20	x	18,90
	60	Zakolejowa 4	0,70	82,27	x	24,15
	61	Zakolejowa 6	0,70	82,27	x	24,15
	62	Kolejowa 7A	0,70	92,20	x	21,89

VI. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Tabela nr 5 zawiera pełną informację o planowanych na 2022 rok kosztach, w rozbiciu na formy finansowania: eksploatację, opłatę za sprzątanie klatek schodowych, fundusz remontowy, podatek od nieruchomości, opłatę za odpady komunalne, opłatę za wodę i kanalizację.

1. KOSZTY EKSPLOATACJI

Opłaty za eksploatację zasobów mieszkaniowych uległy zdewaluowaniu w związku z ponad przeciętnym wzrostem cen towarów i usług. W związku z panującą pandemią COVID 19 w 2021 roku nie podnoszono stawek eksploatacji. Obecnie konieczny jest wzrost wysokości opłat aby prawidłowo realizować działalność Spółdzielni.

W projekcie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2022 rok założono koszty eksploatacji dla lokali mieszkalnych w kwocie: **3.166.840 zł.**

Przewidywane wpływy z opłaty za eksploatację:

na dotychczasowym poziomie na podstawie eksploatacji za 3 m-ce	673.708 zł
na podstawie zmienionych stawek eksploatacji za 9 m-cy	2.404.454 zł
planowana nadwyżka z działalności gospodarczej	78.678 zł
planowana nadwyżka z pozostałej działalności i działalności finansowej	10.000 zł

Razem: **3.166.840 zł**

W wyniku stosowania zasad regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, opłaty za eksploatację są kalkulowane do wysokości faktycznie ponoszonych kosztów przez poszczególne nieruchomości.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych art. 4 i 4¹, jak i postanowieniem statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni rozliczenie eksploatacji nastąpi po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

Plan kosztów eksploatacji i utrzymania: lokali w nieruchomości, mienia Spółdzielni i nieruchomościach wspólnych na 2022 rok

Tabela nr 5

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN na 2021 rok	Wykonanie na 30.09.2021	Wykonanie planu za 2020 r w %	PLAN na 2022 rok	Dynamika planu 2022 do 2021 w %
1	2	3	4	5	6	7
1.1.	koszty utrzymania porządku i czystości terenu przez pracowników Sp-ni w tym:	255 800,00	166 260,01	65,00	68 500,00	26,78
	a) wynagrodzenia pracowników	160 000,00	101 878,62	63,67	21 000,00	13,13
	b) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	44 800,00	26 453,43	59,05	4 500,00	10,04
	c) materiały dla sprzątnięcia terenu	3 000,00	3 524,22	117,47	5 000,00	166,67
	d) paliwo do kosiarek i ciągnika, koszty utrzymanie ciągnika i kosiarek + usługi obce konserwacja zieleni	48 000,00	34 403,74	71,67	38 000,00	79,17
1.2.	usługi sprzątnięcia terenu przez firmę zewnętrzną	235 200,00	213 747,90	90,88	418 000,00	177,72
	Razem koszty utrzymania porządku i czystości terenu:	491 000,00	380 007,91	77,39	486 500,00	99,08
1.3.	koszty energii elektrycznej	230 000,00	138 889,23	60,39	223 000,00	96,96
1.4.	narzut kosztów ogólnych	1 426 500,00	968 680,11	67,91	1 442 500,00	101,12
1.5.	ubezpieczenie budynków i mienia	99 000,00	74 257,30	75,01	124 000,00	125,25
1.6.	materiały do eksploatacji dla budynków	4 000,00	3 308,61	82,72	7 000,00	175,00
1.7.	deratyzacja	7 000,00	3 292,59	47,04	7 910,00	113,00
1.8.	usługi kominiarskie	15 000,00	9 944,37	66,30	18 450,00	123,00
1.9.	amortyzacja urządzeń zabawowych i.t.p.	24 800,00	12 380,21	49,92	15 000,00	60,48
1.10.	pozostałe koszty	1 000,00	134,00	13,40	1 000,00	100,00
1.11.	pomiary i przeglądy wynikające z Prawa Budowlanego	45 000,00	20 015,38	44,48	64 520,00	143,38
1.12.	konserwacja i obsługa techniczna	481 674,00	537 015,61	111,49	776 960,00	161,30
	Razem koszty do sfinansowania wpływami z eksploatacji:	2 824 974,00	2 147 925,32	76,03	3 166 840,00	112,10
2.1.	koszty utrzymania porządku i czystości - klatki schodowe - pracownicy Sp-ni	62 048,00	55 974,56	90,21	0,00	0,00
	a) wynagrodzenia pracowników - klatki schodowe	42 500,00	45 667,18	107,45	0,00	0,00
	b) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia (klatki)	16 890,00	9 401,08	55,66	0,00	0,00
	c) materiały do eksploatacji	2 658,00	906,30	34,10	0,00	0,00
2.2.	usługi sprzątnięcia klatek schodowych (firma zewnętrzna)	230 200,00	196 976,90	85,57	303 072,00	131,66
	Razem koszty utrzymania porządku i czystości klatki schodowe:	292 248,00	252 951,46	86,55	303 072,00	103,70
3.	Remonty	1 797 960,00	1 330 654,63	74,01	1 869 467,00	103,98
3.1.	a) lokali mieszkalnych	1 641 020,00	1 212 809,43	73,91	1 712 367,00	104,35
3.2.	b) opłata za wodomierz	156 940,00	117 845,20	75,09	157 100,00	100,10
	RAZEM (EKSPLOATACJA + KONSERWACJA + REMONTY)	4 915 182,00	3 731 531,41	75,92	5 339 379,00	108,63
4.	podatek od nieruchomości	102 593,00	81 539,41	79,48	113 904,00	111,03
5.	opłata wieczyste użytkowanie gruntów	0,00	1 353,37	1 353,37	1 805,00	x
6.	opłaty za wywóz nieczystości	1 083 360,00	914 092,00	84,38	1 509 972,00	139,38
7.	opłaty za wodę i kanalizację	1 800 411,00	1 089 808,78	60,53	1 653 635,00	91,85
	RAZEM KOSZTY GZM	7 901 546,00	5 818 324,97	73,64	8 618 695,00	109,08

2. KOSZTY UTRZYMANIA PORZĄDKU I CZYSTOŚCI – KLATKI SCHODOWE

Dotychczas w Spółdzielni występowały dwie stawki za sprzątanie klatek schodowych – uwarunkowane ze względu na organizację sprzątania - przez pracowników spółdzielni bądź firmę zewnętrzną - wynosiły 10 i 11 zł. Rosnące koszty usług niosą konieczność regulacji stawki, jeśli chcemy utrzymać świadczone usługi na nie pogorszonym poziomie.

Projekt planu zawiera skorygowane stawki za sprzątanie klatek schodowych w 2022 na jednolitym poziomie. tj. **11 zł** od lokalu.

Przewidywane wpływy z opłaty za sprzątanie klatek schodowych wyniosą:

3 m-ce x 2296 lokali x 10,00 zł bądź 11,00 zł	= 73.062 zł
9 m-cy x 2296 lokali x 11 zł	= 227.304 zł
Razem:	300.366 zł

3. REMONTY

a) Fundusz remontowy od lokali mieszkalnych

Opłata na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych w 2022 roku pozostaje na niezmiennym poziomie t.j. **1,20 zł/m²**.

Przewidywane wpływy od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy na 2022 rok wyniosą:

$$(118.914,43 \text{ m}^2 \text{ p.u.} \times 1,20 \text{ zł} \times 12 \text{ m-cy}) = 1.712.367 \text{ zł}$$

b) amortyzacja lokali użytkowych zasilająca fundusz remontowy

Począwszy od 2019 r. Spółdzielnia tworzy odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych w wymiarze rocznym równym wysokości amortyzacji od lokali użytkowych, która będzie zaliczana do kosztów uzyskania przychodów tychże lokali.

W 2022 roku będzie to 26.352 zł

Razem planowane naliczenia funduszu remontowego: 1.738.719 zł

Zarząd Spółdzielni opracował plan rzeczowy wydatków funduszu remontowego. Zakres rzeczowy remontów przedstawiono w odrębnej informacji.

b) Opłata za wodomierz

Opłata za wodomierz pozostaje w 2022 r. na niezmiennym poziomie t.j **2,30 zł** za wodomierz.

4. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

Uchwała Nr XLVIII/438/2021 z dnia 22.X.2021r., w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości określa zmienione stawki podatku od nieruchomości na 2022 rok.

Stawki te od 1 stycznia 2022 roku wynoszą:

- dla budynków mieszkalnych – **0,83 zł/m²** wzrost o 5% w stosunku do stawek 2021 roku,
- dla gruntów pod budynkami – **0,51 zł/m²** wzrost o 5% w stosunku do stawek 2021 roku,

Planowane wpływy z tytułu podatku są na poziomie planowanych kosztów odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, zgodnie z Tabelą nr 6:

Podatek od nieruchomości dla zasobów mieszkaniowych w tym:

Tabela nr 6

Nr nieruchomości	podatek od gruntów w nieruchomościach Spółdzielni	podatek od budynków mieszkalnych	razem podatek w poszczególnych nieruchomościach w 2022	p.u. lokali w dyspozycji spółdzielni t.j.: własnościowych, lokatorskich, bez tytułu prawnego, w najmie	stawka podatku od nieruchomości na m ² /12 m-cy
1	2	3	4	5	6
stawka podatku	0,51 zł/m ²	0,83 zł/m ² p.u.			
I	823,77	1 080,73	1 904,50	1 061,50	0,15
II	8 172,68	10 814,48	18 987,16	10 830,80	0,15
IIIA	167,65	144,52	312,17	134,60	0,19
IIIB	231,39	379,04	610,43	369,50	0,14
IIIC	630,03	1 013,82	1 643,85	1 035,80	0,14
IIID	640,00	794,26	1 434,26	800,20	0,15
IV	6 636,90	5 385,51	12 022,41	5 267,76	0,19
V	732,49	901,07	1 633,56	891,55	0,16
VI	1 172,87	1 443,83	2 616,70	1 378,00	0,16
VII	930,54	904,27	1 834,81	821,60	0,19
VIII	550,83	1 216,03	1 766,86	1 198,20	0,13
IX	1 661,99	2 654,95	4 316,94	2 566,40	0,14
X	4 108,76	3 965,30	8 074,06	3 821,95	0,18
XI	581,10	926,13	1 507,23	929,86	0,14
XII	2 063,63	1 478,54	3 542,17	1 233,30	0,24
XIII	367,14	549,29	916,43	496,35	0,16
XIV	1 212,19	2 555,97	3 768,16	2 558,90	0,13
XV	547,66	1 265,72	1 813,38	1 270,80	0,12
XVI	2 600,12	4 400,25	7 000,37	4 296,70	0,14
XVII	359,53	1 013,49	1 373,02	1 017,40	0,12
XVIII	620,00	982,45	1 602,45	986,38	0,14
XIX	11 602,38	13 420,24	25 022,62	13 463,04	0,16
XX	506,91	1 404,36	1 911,27	1 410,00	0,12
XXI	62,89	124,17	187,06	112,20	0,14
Razem:	46 983,45	58 818,42	105 801,87	57 952,79	0,15

Kwota płaconego przez Spółdzielnię podatku od nieruchomości w 2022 roku będzie ulegała zmianom. Zaznaczyć należy, że obowiązek płacenia podatku spoczywa na właścicielach lokali. Właściciele lokali wyodrębnionych płacą ten podatek we własnym zakresie w Urzędzie Miasta.

5. OPŁATA ZA ODPADY KOMUNALNE

Rada Miejska w Pułtusku Uchwałą nr XXXII/299/2020 z dnia 30 września 2020 r. dokonała wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, **przyjmując stawki opłat w zależności od liczby mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość**. Wysokość opłaty stanowi iloczyn liczby mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość i stawki takiej opłaty.

Rada Miejska w Pułtusku Uchwałą nr XL/358/2021 z dnia 29 marca 2021 r. ustaliła miesięczną stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, jeśli odpady są zbierane w sposób selektywny w wysokości **29 zł od osoby**.

Rada Miejska w Pułtusku uchwałą j.w. ustala podwyższoną miesięczną stawkę opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy, jeśli właściciel nieruchomości nie wypełnia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny w wysokości **58 zł od osoby**.

Uchwała weszła w życie z dniem 1 lipca 2021 r.

Nieruchomości niezamieszkałe zostały wyłączone z gminnego systemu odbioru odpadów i ich właściciele są zobowiązani do zawarcia umowy na odbiór odpadów z przedsiębiorcą świadczącym usługi odbioru odpadów, zgodnie z art. 6 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Planowane wpływy z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, jeśli chodzi o lokale mieszkalne, oparto o liczbę lokatorów z listopada 2021 r. wynoszącą 4.339 osób. Łączne planowane wpływy w 2022 r. z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi wyniosą 1.509.972 zł.

Sposób selekcji odpadów komunalnych ustala Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Pułtusk przyjęty Uchwałą Nr XXXII/298/2020 Rady Miejskiej w Pułtusku z dnia 30 września 2020 r.

6. OPŁATY ZA ZIMNĄ WODĘ I KANALIZACJĘ

Taryfa zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Pułtusk, zatwierdzona decyzją Nr WA.RET.070.1.130.2.2018 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie określa że:

- a) cena za 1m³ dostarczonej wody wynosi **3,24 zł** brutto,
- b) cena za 1 m³ odprowadzonych ścieków wynosi **6,37 zł** brutto.

Zgodnie z w/w taryfą ceny podane wyżej obowiązywały **do 31.05.2021 r.**

Projekt taryfy zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na okres po 31.05.2021 roku jest w trakcie rozpatrywana przez Dyрекcję Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

W Planach na 2022 uwzględniono zużycie wody i odprowadzenia ścieków na poziomie zaliczek z miesiąca listopada 2021 r dla 12 m-cy 2022 roku.

Opłaty za zimną wodę i kanalizację są rozliczane w okresach kwartalnych zgodnie z Regulaminem Rozliczania Kosztów Zużycia Wody i Odprowadzania Ścieków oraz ustalania odpłatności z tego tytułu.

Zestawienie wszystkich opłat za lokale mieszkalne od 01.01.2022 r. i od 01.04.2022 r. zawiera tabela nr 7 i 8.

Opłata stała za c.o. i c.w., zaliczka na c.o., zaliczka na c.w. zgodnie z tabelą nr 4 dla poszczególnych budynków.

VII. GOSPODARKA DZIAŁALNOŚCIĄ OPODATKOWANĄ

Planowane dochody z działalności gospodarczej obejmują obecnie obowiązujące umowy.

1) dochody lokali użytkowych i pożytki Spółdzielni ogółem **338.398 zł**

w tym:

- z tytułu zawartych umów dla lokali usługowych (18.684,70 zł x 12 m-cy)	= 224.216 zł
- dzierżawy gruntów (1.435,14 zł x 12 m-cy)	= 17.222 zł
- woda i kanalizacja wg zużycia	= 7.900 zł
- refaktury za energię elektryczną	= 89.060 zł

Koszty bezpośrednie lokali użytkowych i pożytków Spółdzielni wynoszą **177.720 zł**,

Planowany narzut kosztów ogólnych Spółdzielni **48.000 zł** i narzut ogólnej konserwacji w wysokości **34.000,00 zł** zwiększają koszty lokali użytkowych. Łączne planowane koszty wynoszą **259.720 zł**.

Planowana nadwyżka z działalności lokali użytkowych i pożytków Spółdzielni to 78.678 zł.

Szczegółowe informacje o kosztach zawiera Tabela nr 7.

2) pożytki nieruchomości **75.497 zł**

- dzierżawa anten (5 anten x 82zł) x 12 m-cy	= 4.920 zł
- wpływy za reklamy	= 27.416 zł
- dodatkowe piwnice (651,12 zł x 12 m-cy)	= 7.813 zł
- dodatkowe piwnice na działalność gospodarczą (958,54 zł x 12 m-cy)	= 11.826 zł
- dzierżawy gruntów (1.251,80 zł x 12 m-cy)	= 15.022 zł
- refaktury za energię elektryczną	= 1.800 zł
- woda i kanalizacja wg zużycia	= 6.700 zł

Planowane koszty pożytków nieruchomości wyniosą **57.290,00 zł**, nadwyżka przychodów nad kosztami z pożytków nieruchomości pomniejszy koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.

Szczegółowe informacje o kosztach zawiera Tabela nr 7.

Plan kosztów lokali użytkowych, pożytków Spółdzielni i pożytków nieruchomości na 2022 rok

Tabela nr 9

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN na 2021 rok	PLAN na 2022 rok	w tym		Dynamika planu 2022 do 2021 w %
				pożytki nieruchomości	lokale użytkowe i pożytki spółdzielni	
1	2	3	4	5	6	7
1.1.	koszty utrzymania porządku i czystości terenu	5 320,00	1 000,00	0,00	1 000,00	18,80
1.2.	koszty energii elektrycznej	65 900,00	90 860,00	1 800,00	89 060,00	137,88
1.3.	narzut kosztów ogólnych	93 535,00	83 000,00	35 000,00	48 000,00	88,74
1.4.	ubezpieczenie budynków i mienia	1 650,00	1 600,00		1 600,00	96,97
1.5.	materiały do eksploatacji dla budynków	200,00	100,00		100,00	50,00
1.6.	deratyzacja	0,00	100,00		100,00	x
1.7.	pozostałe koszty	200,00	100,00		100,00	50,00
Razem koszty do sfinansowania wpływami z eksploatacji:		166 805,00	176 760,00	36 800,00	139 960,00	105,97
2.	Konserwacja w tym narzut kosztów ogólnej konserwacji	37 400,00	35 000,00	1 000,00	34 000,00	93,58
3.	Remonty i opłata za wodomierz	27 987,00	28 070,00	560,00	27 510,00	100,30
RAZEM (EKSPLOATACJA + KONSERWACJA + REMONTY)		232 192,00	239 830,00	38 360,00	201 470,00	103,29
4.	podatek od nieruchomości	58 190,00	56 000,00	9 000,00	47 000,00	96,24
5.	opłata wieczyste użytkowanie gruntów	6 573,00	6 580,00	3 230,00	3 350,00	100,11
6.	opłaty za wodę i kanalizację	13 850,00	14 600,00	6 700,00	7 900,00	105,42
RAZEM KOSZTY		310 805,00	317 010,00	57 290,00	259 720,00	102,00