

NOWA JUTRZENKA

WŁASNOŚCIOWA SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA

PLAN GOSPODARCZY

na 2023 r.

Opracował:
Zarząd WSM "Nowa Jutrzenka"

1. Andrzej Boś
2. Magdalena Dudarew
3. Sławomir Pawelec

Lublin, 20.01.2023r.

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Boś

CZŁONEK ZARZĄDU
KSIĘGOWA

Magdalena Dudarew

Przyjęto na posiedzeniu Rady Nadzorczej

w dniu 16.05.2023r. uchwałą Nr 1/2023

Beata Kucperowicz - RAD
Marek Ziś

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I ILOŚCI LOKALI OBCIĄŻANYCH OPŁATAMI

		Lokale mieszkalne	Lokale usługowe użytkowane	Garáže naziemne
JUTRZENKI 12	szt	147	5	33
JUTRZENKI 12	m2	9 156,37	318,90	565,10
JUTRZENKI 14	szt	83	---	49
JUTRZENKI 14	m2	5 002,07	---	828,50
JUTRZENKI 16	szt	146	12	31
JUTRZENKI 16	m2	9 299,89	754,20	519,70
RAZEM:	szt	376	17	113
	m2	23 442,33	1 073,10	1 913,30



PLAN KOSZTÓW EKSPLOATACJI i KOSZTÓW ZARZĄDU

/tys.zł/

L.p	Rodzaj kosztu	wykonanie 2022r.	PLAN 2023r.	UWAGI
KOSZTY EKSPLOATACJI OSIEDLOWEJ				
1	Woda ogrodowa	0,4	0,5	
2	Remonty osiedlowe	18,9	20,0	
3	Wynarodzenia dozorców i konserwatorów	91,6	96,0	
4	Narzuty na wynagrodzenia	21,4	22,0	
5	Narzędzia i środki czystości	0,4	0,5	
6	Nasadzenia i utrzymanie zieleni	1,9	2,0	
7	Odśnieżanie nieruchomości	21,9	23,0	
8	Materiały	34,5	35,0	
9	Konserwacje zlecone	27,7	29,0	
10	Konserwacja inst. CO ogólna	0,0	0,0	
11	En.elektryczna osiedlowa	4,7	5,0	
12	Wynagrodzenia służb techn.	48,0	48,0	
13	Badania profilaktyczne	0,0	0,0	
14	Amortyzacja	7,9	8,0	
15	Pozostałe koszty eksploatacji	6,8	27,0	
KOSZTY ZARZĄDU				
16	Wynagrodzenia	126,0	130,0	
17	Narzuty na wynagrodzenia	22,7	23,4	
18	Koszty administracyjno-biurowe	39,8	40,0	
19	Sprzęt i wyposażenie	0,0	1,0	
20	Oprogramowanie	6,5	2,4	
21	Usługi informatyczne	3,2	4,0	
22	Usługi telekomunikacyjne	5,5	6,0	
23	Obsługa prawna	37,1	30,0	
24	Ubezpieczenie biura i sprzętu	0,5	0,5	
25	Prowizje bankowe	4,3	5,0	
26	Opłaty pocztowe	1,4	2,0	
27	Opłaty sądowe	23,6	24,0	
28	Opłaty do Regionalnego Związku Rewizyjnego	2,1	2,5	
29	Usługi zlecone	10,2	12,2	
30	VAT nie podlegający odliczeniu	0,0	0,0	
31	Usługi doradcze	1,2	1,5	
32	Koszty nie przewidziane	0,4	15,0	
KOSZTY EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI				
34	Energia elektryczna	15,8	16,0	
35	Ubezpieczenie budynków	26,3	27,0	
36	Podatek od nieruchomości	46,5	52,5	
37	Konserwacja budynków	12,90	15,0	
38	Konserwacja domofonów	6,1	9,0	
39	Abonament licznika głównego wody	1,9	2,6	
40	Przeglądy okresowe	0,0	5,0	
41	Sprzątanie klatek schodowych i terenu zew.)	59,1	88,0	
Razem eksploatacja podstawowa i k. zarządu		739,1	830,6	

PLAN KOSZTÓW ŚWIADCZEŃ

/tys. zł/

	PRZYCHÓD NA POKRYCIE KOSZTÓW INDYWIDUALNYCH LOKALI	Wykonanie 2022r.	PLAN 2023r.	UWAGI
A	Energia ciepła dla potrzeb c.o. - mieszkalne - usługowe	962,8	1 447,0	sieć miejska LPEC
B	Energia ciepła dla potrzeb c.w. - mieszkalne - usługowe	250,3	374,0	sieć miejska LPEC
C	Woda zimna ze ściekami - mieszkalne - usługowe	297,1	298,0	sieć miejska MPWiK
D	Wywóz śmieci - mieszkalne - usługowe	194,7	198,0	usługi obce UM
E	Energia elektryczna - garaże	4,0	4,0	usługi obce PGE
	RAZEM:	1 708,9	2 321,0	

PLAN REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI na 2023r.

/tys. zł/

Utworzony fundusz remontowy nieruchomości w 2023r.:			
	Jutrzn. 12	Jutrzn. 14	Jutrzn. 16
lokale mieszkalne	143,10	79,20	146,70
lokale użytkowe	4,20	0,00	10,80
garaże	4,70	6,90	4,30
PRZYCHÓD f.rem.	152,0	86,1	161,8
Niewykorz. cz. funduszu za 2022r.:	-60,0	223,8	83,8
RAZEM:			647,5
	92,0	309,9	245,6

Prace remontowe przewidywane do realizacji:

ilość

tys.zł.

ul. Jutrzenki 12:

1/ remont dachu

100m²

15,0

2/ malowanie klatek schodowych

2szt.

70,0

3/ naprawa elewacji

3szt.

4,0

4/ wykonanie izolacji ścian w garażach

1szt.

3,0

92,0

ul. Jutrzenki 14:

1/ remont dachu

500m²

150,0

2/ naprawa elewacji

5szt.

10,0

3/ wykonanie izolacji ścian w garażach

1szt.

3,0

163,0

ul. Jutrzenki 16:

1/ remont dachu

500m²

150,0

2/ naprawa elewacji

10szt.

20,0

170,0

OBOWIĄZUJĄCE STAWKI OPŁAT

PRZYCHÓD NA POKRYCIE KOSZTÓW ZARZĄDU I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI			
I.		tys.zł/rok	zł/m-c
			stawka jednostkowa (netto)
1.	Eksploatacja i zarząd	542,3	44 354,85
	- mieszkalne		39 851,96
	- usługowe		1 824,27
	- garaże		2 678,62
2.	Podatek od nieruchomości:	52,5	4 378,61
	- mieszkalne		1 486,43
	- usługowe		2 028,08
	- garaże		864,10
3.	Ubezpieczenie nieruchomości i OC	28,3	2 356,45
	- mieszkalne		1 875,39
	- usługowe		289,74
	- garaże		191,33
4.	Konserwacja instalacji c.o. i wod.-kan.	40,9	3 410,70
	- mieszkalne		3 281,93
	- usługowe		128,77
5.	Konserwacja domofonu	8,6	714,40
	- mieszkalne		714,40
6.	Oświetlenie piwnic, klatek schodowych i terenu	61,8	5 157,31
	- mieszkalne		5 157,31
7.	Sprzątanie klatek schodowych	81,0	6 750,00
	- mieszkalne		6 750,00
RAZEM:		815,4 tys.zł/rok	

II. FUNDUSZ REMONTOWY			
		tys.zł/rok	zł/m-c
	- mieszkalne, usługowe	337 569,55	28 130,80
	- usługowe	15 452,64	1 287,72
	- garaże	18 367,68	1 530,64
RAZEM:		371,4 tys.zł/rok	

POKRYCIE KOSZTÓW UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI W PRZYPADKU BRAKU PRAW DO LOKALI**			
III.		tys.zł/rok	zł/m-c
			stawka jednostkowa
1.	Eksploatacja i zarząd		
	- na cele mieszkalne		3,00 zł/m2/m-c
	- związane z prowadzeniem działalności gosp.		25,00 zł/m2/m-c

ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW			
IV. INDYWIDUALNYCH LOKALI	tys.zł/rok	zł/m-c	stawka jednostkowa
A Energia ciepła dla potrzeb c.o.			
- mieszkalne	1 369 969,77	114 164,15	4,87 zł/m²
- usługowe	77 134,43	6 427,87	5,99 zł/m²
B Energia ciepła dla potrzeb c.c.w.			
- mieszkalne	343 590,00	28 632,50	26,43 zł/m³
- usługowe	32 510,00	2 709,17	32,51 zł/m³
C Woda zimna ze ściekami			
- mieszkalne			wg stawek MPWiK
- usługowe			wg stawek MPWiK
D Wywóz śmieci			
- mieszkalne			wg stawek UM
- usługowe			wg stawek UM
E Energia elektryczna			
- garaże - opłata ryczałtowa	4 068,00	339,00	3,00 zł/garaż

PLAN ZATRUDNIENIA I WYNAGRODZEŃ

/tys. zł/

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie 2022r.		Plan 2023r.		Miesięczne wynagrodzenie na 1 osobę w tys. zł	
		Zatrudnienie	Wynagrodzenie	Zatrudnienie	Wynagrodzenie	2022	2023r. (kol. 6.5/12 m-cy)
		3	4	5	6	7	8
1	2						
I.	Pracownicy na stanowiskach robotniczych, w tym w działalnościach:	2	91,5	2	96,0	3,81	4,00
1.	gospodarz domu	2	91,5	2	96,0	3,81	4,00
a/	eksploatacja podstawowa	2	91,5	2	96,0	3,81	4,00
II.	Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	2	126,0	2,00	130,0	5,25	5,42
1.	z tego w: Zarządzie	2	126,0	2,00	130,0	5,25	5,42
III.	Pracownicy pełnozatrudnieni razem (I+II)	4	217,5	4	226,0	4,53	4,71
IV.	Nagrody uznaniowe	x	5,0	x	5,0	0,4	0,4
V.	Nagrody jubileuszowe	x	x	x	x	x	x
VI.	Ekwiwalent za urlop	x	-	x	-	1,1	1,1
VII.	Odprawy emerytalne i rentowe	x	x	x	x	x	x
VIII.	Razem	x	5,0	x	5,0	1,5	1,5
IX.	Ogółem (III+VIII)	x	222,5	x	231,0	x	x