

**Plan gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomóż Sam Sobie”**

na rok 2026

Na plan gospodarczy składają się:

1. Plan przychodów i kosztów eksploatacji budynków.
2. Plan przychodów funduszu remontowego.
3. Plan przychodów funduszu inwestycyjnego.

**Założenia do opracowania planu**

Do opracowania planu kosztów eksploatacji podstawowej przyjęto koszty poniesione przez Spółdzielnię na eksploatację w okresie od 1 stycznia do 31 października 2025 roku.

Przychody opracowano przyjmując poniższe stawki opłat za lokale i garaże z następującymi podziałami:	Przychody z lokali	Przychody z garaży
Oplata eksploatacyjna za lokal dla członków	2,65 zł/m2	
Oplata eksploatacyjna za lokal dla nieczłonków	2,80 zł/m2	
Oplata eksploatacyjna za garaż dla członków	2,00 zł/m2	
Oplata eksploatacyjna za garaż dla nieczłonków	2,80 zł/m2	
	<b>622773,21</b>	<b>45758,06</b>
Uwzględniono, że część kosztów eksploatacji i utrzymania przypadających na członków Spółdzielni w wysokości 0,35 zł/m <sup>2</sup> miesięcznie będzie pokryta z przytłoków przedstawionych poniżej. Osoby nie będące członkami Spółdzielni mają naliczoną wyższą opłatę, ponieważ nie korzystają z przytłoków z działalności Spółdzielni.		
Przyjęto następujące przytłoki z tytułu: *najem pomieszczeń, dzierżawa, obsługa wspólnot		267856,69
Zaplanowano rezerwę		70000,00
Planowane koszty		1241266,04
Koszty niezależne od Spółdzielni tj. <b>energia elektryczna (eel.), ubezpieczenie, podatki</b> - eel. na podstawie faktycznie poniesionych kosztów (oświetlenie terenu, parkingów, klatek schodowych, piwnic, garaży, węzeł, monitoring) - wysokość ubezpieczenia nieruchomości uzależniona od ceny rynkowej 1m2. - podatki - dot. tylko spółdzielczego własnościowego i lokatorskiego prawa		
	eel.	ubezpieczenie
Ks. St. Krausego 7	4919,89	4674,57
Piłsudskiego 7	2649,93	5849,30
Piłsudskiego 9	4087,82	4621,84
Piłsudskiego 17	5662,51	2406,30
Piłsudskiego 19	4650,37	3941,38
Piłsudskiego 21	4831,48	4531,30
Chrobrego 4	4809,06	4532,31
	<b>31611,06</b>	<b>30557,00</b>
Przyjęto stawki opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, w wysokości zbliżonej do faktycznie zapłaconych faktur za dany rok.	Wysokość opłat	
	c.o. [zł/m2]	c.w.u. [zł/m3]
	4,50	35,00
Odpisy na fundusz remontowy obciążają bezpośrednio koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Miesięczna stawka opłat na fundusz remontowy wynosić będzie 1,10 zł/m <sup>2</sup> . Fundusz Inwestycyjny zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia w wysokości 0,10 zł/m <sup>2</sup> . Przychody funduszu remontowego stanowią koszty GZM. Koszty remontów, nie mogą przekroczyć sumy istniejących środków wraz z planowanymi przychodami funduszu remontowego w 2026 roku. Uchwalony przez Radę Nadzorczą rzeczowo - finansowy plan remontów oraz przeznaczenia środków z Funduszu Inwestycyjnego na 2026 rok, będą stanowiły integralny składnik niniejszego planu.		
	Przychody funduszu remontowego	Przychody funduszu inwestycyjnego
	1,50 zł/m2	o 0,10 zł/m2
Ks. St. Krausego 7	58047,84	3869,86
Piłsudskiego 7	67478,40	4498,56
Piłsudskiego 9	50616,00	3374,40
Piłsudskiego 17	45358,92	3023,93
Piłsudskiego 19	24601,14	1640,08
Piłsudskiego 21	50577,84	3371,86
Chrobrego 4	50083,20	3338,88
<b>RAZEM</b>	<b>346763,34</b>	<b>23117,56</b>

**PODSUMOWANIE**

Plan gospodarczy oparto w całości na faktycznie poniesionych kosztach w okresie od 01 stycznia do 31 października 2025 roku.

Kolejny wzrost minimalnego wynagrodzenia, usług sprzątania i utrzymania zieleni, wynagrodzeń pracowniczych zmiana podatku VAT wpływają na zmianę stawki eksploatacyjnej jednak wydzielona z niej zostaje opłata za utrzymanie terenów zielonych i czystości budynków. Zarząd Spółdzielni wnioskuje o zmianę wysokości opłaty eksploatacyjnej za używanie lokali mieszkalnych i zmianę wysokości stawki za używanie garaży do wysokości: lokale 2,65/2,80 garaże: 2,00/2,80 [zł/m2]

Przyjęcie w całości propozycji Zarządu zapewni Spółdzielni płynność finansową oraz jej stabilny rozwój, którego celem jest podniesienie standardu i wartości istniejących zasobów mieszkaniowych.