



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

## PLAN GOSPODARCZO-FINANSOWY NA ROK 2023

METODA MEMORIAŁOWA

### A. Zestawienie środków finansowych

L.P.		PLAN 2023	
		Brutto/Netto	
1.	Środki pieniężne na przełomie roku 2022/23		1 902 119,96 zł
		Środki na rachunkach bankowych na przełomie roku 2022/23	1 889 119,20 zł
		Fundusz udziałowy na przełomie roku 2022/23	14 564,35 zł
		Fundusz remontowy na przełomie roku 2022/23	977 916,40 zł
	Kaucje gwarancyjne na przełomie roku 2022/23	232 699,06 zł	
	Środki w kasie na przełomie roku 2022/23	13 000,76 zł	
2.	Planowane wpływy w 2023 roku		1 540 001,00 zł
	Wpływy od lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego)		422 760,00 zł
	Wpływy od lokali użytkowych (bez funduszu remontowego)		1 117 241,00 zł
	Wpłaty na fundusz remontowy (LUT)		- zł
	Kaucje złożone - zwrócone do zwrotu w 2023 r.		- zł
	Odsetki bankowe oraz od lokat		- zł
	Odsetki od lokali użytkowych i mieszkalnych		- zł
	Wpływy pozostałe		- zł



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

### B. Zestawienie środków obrotowych

(Prezentowane w zestawieniu kwoty nie uwzględniają Funduszu Remontowego, Funduszu Udziałowego oraz Kaucji)

L.P.		PLAN 2023
1.	Środki obrotowe przeniesione z wykonania 2022 r.	726 947,06 zł
2.	Przychody obrotowe planowane na 2023 r.	1 540 001,00 zł
<b>STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO</b>		<b>2 266 948,06 zł</b>

### C. Zestawienie środków na funduszu remontowym

L.P.		PLAN 2023
1.	Środki na przełomie roku 2022/23	977 916,40 zł
2.	Remonty / inwestycje planowane na 2023 rok	505 000,00 zł
<b>STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO</b>		<b>472 916,40 zł</b>

### D. Zestawienie środków na funduszu udziałowym

L.P.		PLAN 2023
1.	Środki na przełomie roku 2022/23	14 564,35 zł
2.	Udziały planowane do zwrotu w 2023 roku	- zł
<b>STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO</b>		<b>14 564,35 zł</b>

### E. Kaucje

L.P.		PLAN 2023
1	Kaucje gwarancyjne od wykonawców na przełomie roku 2022/23	94 250,96 zł
	Kaucje gwarancyjne złożone w 2023 r.	- zł
2	Kaucje gwarancyjne do zwrotu w 2023 r. i w latach poprzednich wymagalne a niezwrócone	87 750,06 zł
	Kaucje od najemców lokali użytkowych na przełomie roku 2022/23	138 448,10 zł
	Kaucje złożone w 2023 r.	- zł
<b>STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO</b>		<b>144 949,00 zł</b>





Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

### F. Zestawienie wydatków

L.P.		PLAN 2023
1.	K1. Wydatki na eksploatację i konserwację	655 050,00 zł
2.	K2. Wydatki z tytułu podatków	221 758,00 zł
3.	K3. Wydatki na media	501 906,00 zł
	<i>w tym</i> Zmniejszenie kosztów energii elektrycznej z tytułu instalacji Fotowoltaicznej (OZE)	- 19 500,00 zł
4.	K4. Wydatki na instalacje domofonową + TV	9 600,00 zł
5.	K5. Wydatki na dźwigi	31 300,00 zł
6.	K6. Rezerwa na inne nieprzewidziane wydatki	100 000,00 zł
	<b>SUMA</b>	<b>1 519 614,00 zł</b>

ŚRODKI OBROTOWE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (B-F)	747 334,06 zł
FUNDUSZ REMONTOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (C)	472 916,40 zł
FUNDUSZ UDZIAŁOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (D)	14 564,35 zł
KAUCJE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (E)	144 949,00 zł
<b>RAZEM DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY</b>	<b>1 379 763,81 zł</b>



## WPŁYWY

### P 1. Wpływu - lokale mieszkalne (BRUTTO)

a. wpływy - (kwoty planowane w zaokrągleniu do 10,00 zł)

Lp.	Tytuł	JM	Stawka	Ilość	Plan 2023
1.	Eksploatacja podstawowa	zł/m <sup>2</sup>	3,00	4302,40	154 890,00 zł
2.	Fundusz remontowy	zł/m <sup>2</sup>	0,00	4302,40	- zł
3.	*Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m <sup>2</sup>	-3,00	3968,40	- 142 860,00 zł
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	75	900,00 zł
5.	Podatek od nieruchomości (lokale nie uwłaszczone)	zł/m <sup>2</sup>	0,13	1356,80	2 120,00 zł
6.	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m <sup>2</sup>	0,25	4302,40	12 910,00 zł
7.	Centralne ogrzewanie	zł/m <sup>2</sup>	2,80	4094,20	137 570,00 zł
8.	Dźwig	os.	24,00	109	31 390,00 zł
9.	Wywóz nieczystości 2023	gosp.	85,00	65	66 300,00 zł
10.	Domofon	przyłącze	7,20	80	6 910,00 zł
11.	Konserwacja instalacji telewizji cyfrowej i satelitarnej	przyłącze	2,50	78	2 340,00 zł
<b>SUMA</b>					<b>272 470,00 zł</b>

b. Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy (kwoty planowane w zaokrągleniu do 10,00 zł)

Lp.	Tytuł	Stawka	Zużycie mies. m <sup>3</sup>	Miesięcznie	Plan 2023
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków - zł/m <sup>3</sup>	10,88	460,00	5 000,00 zł	60 000,00 zł
2.	Podgrzanie wody - zł/m <sup>3</sup>	30,00	200,00	6 000,00 zł	72 000,00 zł
3.	Cyrkulacja CW - zł/licznik CW	12,00	127	1 524,00 zł	18 290,00 zł
<b>SUMA</b>					<b>150 290,00 zł</b>

<b>P1 łącznie ( a + b )</b>	<b>422 760,00 zł</b>
-----------------------------	----------------------

  
  




**P.2. Wpływy od lokali użytkowych i lokali gospodarczych stanowiących własność SMP****a1. wpływy z tytułu najmu**

Lp.	Tytuł najmu	Pow. umowa(m <sup>2</sup> )	Netto	Plan 2023	
				VAT	Brutto
1	Najem lokali użytkowych stanowiących własność SM Polna	459,50	781 000,00 zł	179 630,00 zł	960 630,00 zł
2	Pomieszczeń gospodarczych wynajmowanych Członkom Spółdzielni	93,50	12 000,00 zł	2 760,00 zł	14 760,00 zł
	<b>SUMA</b>	<b>553,00</b>	<b>793 000,00 zł</b>	<b>182 390,00 zł</b>	<b>975 390,00 zł</b>

**a2. wpływy (zaliczki) od lokalu LU1 członka SM "Polna"**

Lp.	Tytuł	Stawka	Ilość	Plan 2023
1	Eksploatacja podstawowa	zł/m <sup>2</sup>	116,90	91 182,00 zł
2	Fundusz remontowy	zł/m <sup>2</sup>	0,00	- zł
3	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	zł/m <sup>2</sup>	1,00	12,00 zł
4	Podatek od nieruchomości LU	zł/m <sup>2</sup>	2,42	3 395,00 zł
5	Opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu	zł/m <sup>2</sup>	0,43	603,00 zł
6	Energia elektryczna części wspólnej	zł/m <sup>2</sup>	0,25	351,00 zł
7	Centralne ogrzewanie LU	zł/m <sup>2</sup>	6,50	9 118,00 zł
	<b>SUMA</b>		<b>SUMA</b>	<b>104 661,00 zł</b>

**b. Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy**

Lp.	Tytuł	Stawka	Zużycie/Ilość	Plan 2023
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	10,88	670,00	7 290,00 zł
2.	Podgrzanie wody	30,00	200,00	6 000,00 zł
3.	Cyrkulacja CW	12,00	10	1 440,00 zł
	<b>SUMA</b>		<b>SUMA</b>	<b>14 730,00 zł</b>

**c. Wpływy z tytułu wywozu nieczystości stałych**

Lp.	Tytuł	Miesięcznie	Plan 2023
3.	Wywóz nieczystości stałych od lokali użytkowych 2023	1 871,43 zł	22 460,00 zł
	<b>SUMA</b>	<b>SUMA</b>	<b>22 460,00 zł</b>

**P2 łącznie ( a1 + a2 + b + c ) 1 117 241,00 zł**



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

## WYDATKI

### K1. Wydatki na eksploatację i konserwację

Lp.	Tytuł	Plan 2023
1.	Wynagrodzenia	338 000,00 zł
2.	Administracja	90 000,00 zł
3.	Księgowość	71 500,00 zł
4.	Ubezpieczenie	14 100,00 zł
5.	Koszty biura spółdzielni	10 000,00 zł
6.	Usługi informatyczne + inspektor IODO	32 900,00 zł
7.	Usługi prawne i koszty sądowe	40 000,00 zł
8.	Utrzymanie czystości (COVID-19)	6 000,00 zł
9.	Koszty ogólne	20 050,00 zł
10.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	6 000,00 zł
11.	Przeeglądy obowiązkowe	11 500,00 zł
12.	Materiały i bieżące prace konserwacyjne	15 000,00 zł
	<b>SUMA</b>	<b>655 050,00 zł</b>

### K2. Wydatki z tytułu podatków

Lp.	Tytuł	Plan 2023
1.	Opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża lokale użytkowe LU)	2 970,00 zł
2.	Podatek od nieruchomości (obciąża lokale nieuwłaszczone+LU)	18 788,00 zł
	w tym	2 050,00 zł
	Lokale mieszkalne nie uwłaszczone (stan na 01.01.2023)	1322,60 m2
	Lokale użytkowe	576,40 m2
3.	Podatek dochodowy od osób prawnych	50 000,00 zł
4.	Podatek VAT	150 000,00 zł
	<b>SUMA</b>	<b>221 758,00 zł</b>





Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

### K3. Wydatki na media

Lp.	Tytuł	Plan 2023
1.	Energia ciepła	328 276,00 zł
	Energia ciepła CO - koszty zmienne	172 600,00 zł
	Energia ciepła CO - koszty stałe	55 000,00 zł
	Energia ciepła CW - koszty zmienne	94 600,00 zł
	Energia ciepła CW - koszty stałe	7 100,00 zł
Abonament - BES (podnosi koszty CO)		
Przychody z tytułu uzyskania ŚWIADCTWA ENERGETYCZNEGO (obniża koszty CO)		
Energia elektryczna i konserwacja		
	Energia elektryczna	15 800,00 zł
		10 800,00 zł
		1 300,00 zł
2.	Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)	9 000,00 zł
	Koszt pokrywany przez instalacje fotowoltaiczne (OZE)	7 500,00 zł
	Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)	20 000,00 zł
	Koszt pokrywany przez instalacje fotowoltaiczne (OZE)	12 000,00 zł
	Konserwacja	5 000,00 zł
Woda i ścieki		
	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LU	68 270,00 zł
3.		7 290,00 zł
	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LM	60 000,00 zł
	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków ADM	980,00 zł
Wywóz nieczystości stałych		
	Wywóz nieczystości LU	89 560,00 zł
4.		22 460,00 zł
	Wywóz nieczystości LM	66 300,00 zł
	Wywóz nieczystości ADM	800,00 zł
<b>SUMA</b>		<b>501 906,00 zł</b>

### K4. Wydatki na instalacje domofonowa + TV

Lp.	Tytuł	Plan 2023
1.	Instalacja domofonowa	7 200,00 zł
2.	Instalacja TV-SAT	2 400,00 zł
<b>SUMA</b>		<b>9 600,00 zł</b>



**K5. Wydatki na dźwigi**

Lp.	Tytuł	Plan 2023
1.	Serwis dźwигów	23 200,00 zł
	w tym	13 200,00 zł
	Konservacja stała	10 000,00 zł
2.	Coroczny dozór techniczny dźwигów	3 000,00 zł
	Naprawy bieżące	5 100,00 zł
3.	Energia elektryczna	5 100,00 zł
	<b>SUMA</b>	<b>31 300,00 zł</b>

**K6. Rezerwa na inne nieprzewidziane wydatki**

Lp.	Tytuł	Plan 2023
1.	Rezerwa	100 000,00 zł
	<b>SUMA</b>	<b>100 000,00 zł</b>

**Remonty / Modernizacje 2023**

Lp.	Tytuł	Plan 2023
1.	Remont balkonów i elewacji cz. niskiej	350 000,00 zł
2.	Suszarnia w cz. wysokiej - robocizna	50 000,00 zł
3.	Suszarnia w cz. wysokiej - materiały i wyposażenie	25 000,00 zł
4.	Modernizacja monitoringu wizyjnego (wyposażenie)	35 000,00 zł
5.	Modernizacja monitoringu wizyjnego (instalacja)	15 000,00 zł
6.	Remont instalacji elektrycznej w PG XIlp kI.A (do potrącenia z kaucji ELEMPOL)	30 000,00 zł
7.	Wymiana akumulatorów oświetlenia awaryjnego	10 000,00 zł
8.	Pozostałe remont i modernizacje	20 000,00 zł
	<b>SUMA</b>	<b>505 000,00 zł</b>

\*Wydatki pokrywane z przytków (nadwyżki bilansowej) wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni

GLÓWNA KSIĘGOWA  
S.M. „POLNA”

*Halina Szczerba*

PREZES ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

*Maciej Wróblewski*

CZŁONEK ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

*Iwona Korn*

CZŁONEK ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

*Andrzej Boratyński*





# Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

## Szczegółowy wykaz wydatków na eksploatację i konserwację zawartych w pozycji "K1" planu

Lp.	Tytuł	Plan 2023
<b>1.</b>	<b>Wynagrodzenia</b>	<b>338 000,00</b>
1.1.	Gospodarz domu	51 000,00
	w tym	
	Wynagrodzenie	43 200,00
	ZUS pracodawcy	7 800,00
1.2.	Zastępstwo urlopowe za gospodarza domu	2 000,00
1.3.	Zarząd SM	222 000,00
	w tym	
	Prezes Zarządu	88 800,00
	Członek Zarządu	66 600,00
	Członek Zarządu	66 600,00
1.4.	Rada Nadzorcza SM	63 000,00
	w tym	
	Przewodniczący RN	10 800,00
	Z-ca Przew.RN	10 800,00
	Sekretarz RN	10 800,00
	Członek RN	10 800,00
	Członek RN	10 800,00
	ZUS pracodawcy	9 000,00
<b>2.</b>	<b>Administracja</b>	<b>90 000,00</b>
2.1.	Administrator	90 000,00
<b>3.</b>	<b>Księgowość</b>	<b>71 500,00</b>
3.1.	Bieżąca obsługa	66 000,00
3.2.	Wykonanie Sprawozdania Finansowego za 2022 r.	5 500,00
<b>4.</b>	<b>Ubezpieczenie:</b>	<b>14 100,00</b>
4.1.	Majątkowe SM (ERGO Hestia SA)	6 600,00
4.2.	Skarbowe Zarządu (Allianz Skarbowy)	6 100,00
4.3.	OC Zarządu SM (Lloyd's Insurance Company S.A.,)	1 400,00
<b>5.</b>	<b>Koszty biura spółdzielni</b>	<b>10 000,00</b>
<b>6.</b>	<b>Usługi informatyczne + IODO</b>	<b>32 900,00</b>
6.1.	Inspektor IODO	19 200,00
6.2.	Administrator IT	6 000,00
6.3.	Obsługa strony www	2 400,00
6.4.	Domena www.polna54.pl	300,00
6.5.	S.Bit (S.Net + S.Fin + S.Czyn)	5 000,00
<b>7.</b>	<b>Usługi prawne i koszty sądowe (Innogy)</b>	<b>40 000,00</b>
<b>8.</b>	<b>Utrzymanie czystości i higieny</b>	<b>6 000,00</b>
<b>9.</b>	<b>Koszty ogólne</b>	<b>20 050,00</b>
9.1.	Usługi telekomunikacyjne	4 000,00
9.2.	Opłaty bankowe i opłaty pocztowe	2 500,00
9.4.	Krajowa Rada Spółdzielcza	550,00
9.5.	Organizacja WZC	3 000,00
9.6.	Lustracja za lata 2020-2022	10 000,00
9.7.	Koszty nieprzewidziane	10 000,00
<b>10.</b>	<b>Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego</b>	<b>6 000,00</b>
<b>11.</b>	<b>Przeglądy obowiązkowe</b>	<b>11 500,00</b>
11.1.	Gazowy	1 000,00
11.2.	Kominiarski	2 500,00
11.3.	P.Poż	500,00
11.2.	Ogólnobudowlany	2 500,00
11.3.	Inne (np. świadectwa charakterystyki energetycznej budynku)	5 000,00
<b>12.</b>	<b>Bieżące prace konserwacyjne (usługi + materiały)</b>	<b>15 000,00</b>
	<b>SUMA</b>	<b>655 050,00</b>

GŁÓWNA KSIĘGOWA PREZES ZARZĄDU

CZŁONEK ZARZĄDU

CZŁONEK ZARZĄDU

S.M. „POLNA”

S.M. „POLNA”

S.M. „POLNA”

S.M. „POLNA”

Załącznik nr 1 do planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2023 przyjętego uchwałą Zarządu 05/2023 z dnia 27.02.2023 r.

Halina Szczerba

Maciej Wróblewski

Iwona Korn

Andrzej Borstyński





Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

GŁÓWNA KSIĘGOWA  
S.M. „POLNA”

Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

Andrzej Boratyński

Stawki czynszowe na 2023 rok.

L.p.				wg PLANU 2023 - dzielenie	Do naliczeń za 2023 rok
1.	Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości	m <sup>2</sup>	EP*struktura/PLM/12	3,899	3,00
1.1.	Eksploatacja podstawowa LU	m <sup>2</sup>	EP*struktura/CPO-LH/12	65,346	65,00
2.	Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości	m <sup>2</sup>	Stawka proponowana przez Zarząd wymaga uchwały WZC o podziale nadwyżki bilansowej	-3,900	-3,00
3.	Fundusz remontowy	m <sup>2</sup>	stawka określana uchwałą RN	0,000	0,00
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	lokal	stawka określana uchwałą RN	1,000	1,00
5.	Podatek od nieruchomości LM (Z DEKLARACJI)	m <sup>2</sup>	P-DN-1LM/PLM-NU-POD/12	0,129	0,13
6.	Podatek od nieruchomości LU (Z DEKLARACJI)	m <sup>2</sup>	P-DN-1LUH/CPO-LH/12	2,420	2,42
7.	Opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża tylko lokale użytkowe LU)	m <sup>2</sup>	OWG/CPO-LH/12	0,429	0,43
8.	Energia elektryczna części wspólnej	m <sup>2</sup>	EECW/CPLMIU/12	0,251	0,25
9.	Centralne ogrzewanie (LM)	m <sup>2</sup> (pow. ogrzew)	ECCO*ULMCO/CPO-LM/12	2,880	2,80
10.	Centralne ogrzewanie (LU)	m <sup>2</sup> (pow. ogrzew)	ECCO*ULHCO/CPO-LH/12	6,551	6,50
11.	Cyrkulacja CW	licznik CW	(MZCW+C% x ECCW)/LCW/12	12,407	12,00
12.	Podgrzanie CW	m <sup>3</sup>	((1-C)% x ECCW)/ZCW	30,927	30,00
13.	Woda i odprowadzenie ścieków	m <sup>3</sup>	wg obowiązujących stawek MPWIK	10,880	10,88
14.	Dźwig	osoba	ED/(OS-50%OS1P)/12	23,930	24,00
15.	Wywóz nieczystości LM	gosp.	wg. uchwały miasta		85,00
16.	Domofon	domofon	KDOM/NDOM/12	7,229	7,20
17.	Konserwacja instalacji naziemnej telewizji cyfrowej i satelitarnej	przyłącze	KTV/INTV/12	2,532	2,50

Załącznik nr 2 do planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2023 przyjętego uchwałą Zarządu 05/2023 z dnia 27.02.2023 r.