

Ruda Śląska, dnia 08.09.2025 r.

**Uchwała Nr ¹⁷...../25 Rady Nadzorczej
z dnia 08.09.2025 r.**

w sprawie Planu gospodarczo-finansowego na 2026 r.

Na podstawie § 49 ust. 1 pkt 10 Statutu GSM „Nasz Dom” Rada Nadzorcza zatwierdza przedłożony przez Zarząd Plan gospodarczo-finansowy na 2026 r. zawierający:

- koszty rozliczane kluczem,
- preliminarz kosztów i przychodów wraz ze stawkami eksploatacyjnymi i czynszowymi oraz odpisem na fundusz remontowy na poszczególnych nieruchomościach.

Załącznik:

Plan gospodarczo-finansowy na 2026 r.

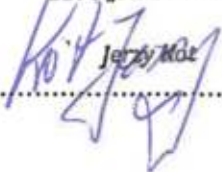
Głosowało ⁵... członków Rady Nadzorczej

Za: ⁵...

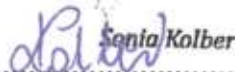
Przeciw: ...

Wstrzymało się: ...

Przewodniczący Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”


.....

Sekretarz Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”


.....



Górnica Spółdzielnia Mieszkaniowa
„NASZ DOM”
41-706 Ruda Śląska ul. Kłodnicka 97

PLAN GOSPODARCZO – FINANSOWY NA ROK 2026

I KOSZTY ROZLICZANE KLUCZEM

II PRELIMINARZ KOSZTÓW I PRZYCHODÓW


Prezes Zarządu

Bożena Pawlik


**Zastępca Prezesa
d/s technicznych**
Radosław Chmielewski

PLAN GOSPODARCZO - FINANSOWY NA ROK 2026

Podział kosztów rozliczanych kluczem na 2026 rok

	m ²	udział	klucz podziału kosztów
powierzchnia mieszkań	172 079,65	0,960	96,00%
powierzchnia lokali użytkowych	3 133,91	0,020	2,00%
powierzchnia Kłodnicka 97	3 391,67	0,020	2,00%
suma	178 605,23	1,000	100,00%

Koszty budynku Kłodnicka 97 dotyczące całego obiektu, takie jak podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie, energia elektryczna, ochrona, wywóz nieczystości, co, dostawa wody i odprowadzenia ścieków, utrzymanie czystości, obsługa elektryka, przeglądy budowlane, remonty w części dotyczącej całego budynku, ubezpieczenie budynku, kontrola kominiarska, amortyzacja parkingu, fotowoltaiki, termomodernizacji, monitoringu, windy itd. są rozliczane poniższym kluczem powierzchniowym.

	Kłodnicka 97	lokale użytkowe, pustostany	biura	RN	RO	DT	pomieszczenia dla grupy remontowej działalność kulturalno - oświatowa		
powierzchnia	3391,67	2535,46	469,42	16,51	15,61	85,72	163,94	105,01	3391,67
udział		74,8%	13,8%	0,5%	0,5%	2,5%	4,8%	3,1%	100,0%

Przedstawiony poniżej plan sporządzono na podstawie prognozowanego wykonania za 2025 rok, z uwzględnieniem spodziewanych zmian cen oraz inflacji.

I Koszty rozliczane kluczem**1. KOSZTY ZARZĄDZANIA I ORGANIZACYJNO – SAMORZĄDOWE****I Koszty zarządzania ogółem**

L.p.	Wyszczególnienie	Plan 2025	Realizacja prognozowana 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
I	Koszty zarządzania nieruchomościami	4 415 832,85	4 361 843,05	4 530 528,76	102,60%
I A	Wynagrodzenia z narzutami:	3 835 770,20	3 857 124,20	3 959 882,27	103,24%
I B	Koszty administracyjno - biurowe	580 062,65	504 718,85	570 646,49	98,38%

I. A. Koszty wynagrodzeń z narzutami.

L.p.	Wyszczególnienie	Plan 2025	Realizacja prognozowana 2025	Plan 2026	Plan 2026 /Plan 2025
I A	Wynagrodzenia z narzutami i nagrodami:	3 835 770,20	3 857 124,20	3 959 882,27	103,24%
1	- razem wynagrodzenia	3 343 446,00	3 218 559,02	3 653 533,00	109,27%
	- wynagrodzenia	2 872 636,00	2 779 915,05	3 138 524,00	109,26%
	- ZUS	470 810,00	438 643,97	515 009,00	109,39%
2	- ZFŚS	71 569,00	73 304,88	76 095,00	106,32%
3	- jubileci i odprawy emeryt.	218 970,00	115 157,00	221 583,00	101,19%
4	- rezerwy na odprawy i nagrody jubileuszowe	-37 156,80	236 069,99	-259 778,73	699,14%
5	- nagroda roczna i premie uznaniowe z narzutami ZUS	238 942,00	214 033,31	268 450,00	112,35%

Poz. 1 Wynagrodzenia – w tej pozycji zaplanowano:

- wynagrodzenia Zarządu - wyliczono dla dwóch Członków Zarządu, w oparciu o wskaźnik przeciętnego wynagrodzenia, będący podstawą naliczania płac Zarządu obowiązujący w 2025 roku + 10% podwyżki,
- wynagrodzenia administracji – w oparciu o dane z działu płac. Uwzględniono podwyżkę od I 2026 o 8 %. Różnica procentowa w tabeli w pozycji 1 spowodowana jest podniesieniem minimalnego wygrodenia, od którego naliczany jest również dodatek stażowy (stanowiący jeden z składników wynagrodzeń dla pracowników).
- podstawa do naliczania dodatku stażowego o 2,5% (minimalne wynagrodzenie),

PLAN GOSPODARCZO - FINANSOWY NA ROK 2026

- naliczenie na PPK
- premia świąteczna dla wszystkich pracowników

Poz. 2 Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – naliczono zgodnie z obowiązującymi przepisami. Fundusz Świadczeń Socjalnych został naliczony dla pracowników administracji oraz członków Zarządu. Wydatkowanie Funduszu następuje zgodnie z Regulaminem Świadczeń Socjalnych.

Poz. 3 Jubilaci i odprawy emerytalne – świadczenia te wypłacane są zgodnie z Regulaminem Wynagradzania obowiązującym w Spółdzielni. Do planu przyjęto kwotę odpowiadającą uprawnionej ilości pracowników wykazanych przez komórkę Kadr. Na wypłaty z tego tytułu Spółdzielnia tworzy rezerwy, które korygują wypłaty w danym roku. Niski poziom wykonania spowodowany jest pozostaniem na stanowiskach pracy osób, która uzyskały uprawnienia emerytalne.

Poz. 4 Rezerwy na odprawy i nagrody jubileuszowe – plan na podstawie raportu prognoz wyliczonych przez firmę Attuario Poziom planu spowodowany jest pozostaniem na stanowiskach pracy osób, które uzyskały uprawnienia emerytalne.

Poz. 5 Nagroda roczna i uznaniowa - regulamin wynagradzania przewiduje wypłatę nagrody rocznej i uznaniowych. Nagroda roczna stanowi równowartość jednomiesięcznego wynagrodzenia. Wypłata nagrody uzależniona jest od spełnienia warunków określonych w Regulaminie wynagradzania. Premie uznaniowe są wypłacane za dodatkowe obowiązki i duże zaangażowanie; m.in. obejmują premię bilansową. Nagrodę roczną należy zabezpieczyć dla wszystkich uprawnionych pracowników, czyli po przepracowaniu ponad 6 miesięcy w ubiegłym roku. Planuje się również nagrodę roczną dla osób przechodzących w danym roku na emeryturę.



PLAN GOSPODARCZO - FINANSOWY NA ROK 2026

I.B. Koszty administracyjno – biurowe.

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Realizacja prognozowana 2025	Plan 2026	Plan 2026/Plan 2025
I B	Koszty administracyjno-biurowe	580 062,65	504 718,85	570 646,49	98,38%
1	- ubezpieczenia	3 529,65	3 272,52	3 538,00	100,24%
2	- materiały biurowe	20 206,00	18 800,45	22 800,00	112,84%
3	-aktualizacja, serwis oprogram. komp. i usł. inf.	36 430,00	36 019,71	38 500,00	105,68%
4	- szkolenia zarząd i administracja	19 000,00	18 809,36	22 000,00	115,79%
5	- BHP , PPOŻ	12 790,00	12 307,93	13 040,00	101,95%
6	- telefony	8 000,00	5 526,07	8 000,00	100,00%
7	- usługi bankowe	7 100,00	6 284,36	6 700,00	94,37%
8	- badania okresowe	1 360,00	1 389,00	2 020,00	148,53%
9	- podróże służbowe	3 400,00	2 428,09	3 400,00	100,00%
10	- wyposażenie biur	11 000,00	10 971,88	14 000,00	127,27%
11	- koszty zakupu i amortyzacji sprzętu	0,00	0,00	0,00	0,00%
12	- koszty utrzymania biur	220 152,00	203 137,39	232 890,49	105,79%
13	- pozostałe koszty zarządzania (prenumeraty, repr. i reklama, obsługa prawna itp.)	159 095,00	146 086,09	160 658,00	100,98%
14	- PFRON	78 000,00	39 686,00	43 100,00	55,26%

Poz. 1 Ubezpieczenia – w tej pozycji znajdują się koszty ubezpieczeń sprzętu i wyposażenia w biurach oraz ubezpieczenie OC dla Zarządu.

Poz. 2 Materiały biurowe – w pozycji tej ewidencjonowane są koszty zakupu materiałów biurowych, tuszy i tonerów do drukarek oraz osprzętu do komputerów. W pozycji ujęto także koszty napraw i ekspertyz dotyczących sprzętu komputerowego. Wydatki zostały zaplanowane na poziomie zapotrzebowania poszczególnych działów oraz zapotrzebowania z działu TI, uwzględniono zmianę cen.

Poz. 3 Aktualizacja, serwis oprogramowania komputerowego i usługi informatyczne – koszty aktualizacji programów, serwis i usługi informatyczne przyjęto wg zawartych umów oraz potrzeb wynikających z konieczności dostosowania programów do wymogów aktualnych przepisów. Wzrost związany z wzrostem cen.

Poz. 4 Szkolenia Zarząd i administracja – wzrost związany z wzrostem cen.

Poz. 5 BHP – są to koszty świadczeń BHP: zwrot za okulary, woda, które zgodnie z przepisami BHP należą się pracownikom administracji oraz koszty zewnętrznej obsługi BHP . Wzrost spowodowany wzrostem cen i podwyżką płacy minimalnej.

Poz. 6 Telefony – koszty rozmów telefonicznych oraz obsługi teletechnicznej.

Poz. 7 Usługi bankowe – to koszty prowadzenia rachunków bankowych i inne związane z usługami bankowymi. Plan na podstawie danych z działu księgowości, w prognozie uwzględniono ewentualne opłaty za korzystanie z kart, oraz opłaty za prowadzenie kont.

Poz. 8 Badania okresowe – zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz danymi otrzymanymi z działu kadr – po weryfikacji orzeczeń lekarskich.

Poz. 9 Podróże służbowe – ewidencjonowane w tej pozycji koszty to delegacje dla członków Zarządu oraz pracowników administracji.

Poz. 10 Wyposażenie biur – koszty zakupu wyposażenia biur. Zgodnie z zapotrzebowaniem poszczególnych działów (zakup 15 - krzeseł obrotowych zgodnie z przepisami BHP, tablicy korkowej, oraz parapetów).

Poz. 11 Koszty zakupu i amortyzacji sprzętu – są to koszty amortyzacji sprzętu wraz z oprogramowaniem, zgodnie z przyjętym planem amortyzacji a także koszt zakupu dodatkowego sprzętu na potrzeby administracji, pozycja nie zaplanowana.

Poz. 12 Koszty utrzymania biur – są to koszty utrzymania pomieszczeń administracji znajdujących się w budynku przy ul. Kłodnickiej 97 (energia, ochrona budynku, amortyzacja, wywóz nieczystości, co, woda i kanalizacja, remonty biur, utrzymanie czystości biur, podatki od nieruchomości, wieczyste użytkowanie, usługi elektryczne, kominiarskie i inne).

Poz. 13 Pozostałe koszty zarządzania – w pozycji tej ewidencjonowane są następujące koszty: prenumeraty czasopism, reprezentacji i reklamy, zakupu literatury, obsługi prawnej, badania bilansu, utrzymania ksero, usług pocztowych i inne np. abonament RTV.

Poz. 14 PFRON – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Kwota zobowiązania wobec PFRON uzależniona jest od liczby osób zatrudnionych w danym miesiącu oraz od przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim kwartale. Spadek spowodowany zatrudnieniem osoby niepełnosprawnej.

Na zasoby mieszkaniowe przypada 96% kosztów zarządzania tj. 4 349 307,61zł ,
co daje 2,106 zł/m²/m-c.

II. Koszty organizacyjno – samorządowe

L.p.	Wyszczególnienie	Plan 2025	Realizacja prognozowana 2025	Plan 2026	Plan 2026/Plan 2025
II	Koszty organizacyjno-samorządowe	609 694,00	610 501,68	677 217,00	111,07%
II A	Koszty organizacyjne	55 500,00	51 310,40	68 480,00	123,39%
II B	Koszty działalności Rady Nadzorczej	345 826,00	348 395,40	381 494,50	110,31%
II C	Koszty działalności Rad Osiedlowych	208 368,00	210 795,88	227 242,50	109,06%

Poz. II A Koszty organizacyjne – to koszty zwołania i zorganizowania Walnego Zgromadzenia (nagłośnienie, koszty materiałów – drukowanie i wysyłka, woda), wpisów do KRS, biuletynu informacyjnego, składek na organizację spółdzielcze.

Poz. II B Koszty działalności Rady Nadzorczej – w pozycji tej ujęto koszty wynagrodzeń dla członków Rady, oraz materiałów przygotowanych na posiedzenie Rady, a także ubezpieczenia OC. Wzrost w tej pozycji spowodowany jest wzrostem minimalnego wynagrodzenia oraz wzrostem kwoty ubezpieczenia.

Poz. II C Koszty działalności Rad Osiedlowych – są to koszty wynagrodzeń za dyżury, utrzymania pomieszczeń Rad Osiedlowych, materiałów biurowych oraz telefonów. Wzrost kosztów spowodowany głównie wzrostem minimalnego wynagrodzenia będącego podstawą wyliczenia wynagrodzenia rad.

Na zasoby mieszkaniowe przypada 96 % kosztów organizacyjno-samorządowych tj. 650 128,32 zł , co daje **0,314 zł/m²/m-c.**

2. PLAN KOSZTÓW GRUPY REMONTOWEJ

Wykonanie kosztów rozdzielanych kluczem w trakcie roku pomniejszane jest o wartość usług zrealizowanych przez pracowników grupy remontowej na zlecenie (np. wymiana grzejnika, prace na rzecz wspólnoty mieszkaniowej). Poniższa tabela przedstawia całość kosztów grupy remontowej prognozowanych w 2026 roku, natomiast w tabelach dotyczących lokali użytkowych, budynku Kłodnicka 97 oraz nieruchomości wartości te będą już pomniejszone.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2025	Realizacja prognoz. 2025	Plan 2026	Plan 2026/Plan 2025
	Koszty grupy konserwatorów	2 003 782,00	1 867 727,15	2 173 339,91	108,46%
I	Koszty wynagrodzeń + ZFŚS	1 821 586,00	1 688 748,48	1 986 218,95	109,04%
1	Razem wynagrodzenia konserwatorów	1 584 938,00	1 469 409,31	1 728 573,00	109,06%
	- wynagrodzenia	1 335 062,00	1 245 507,38	1 454 446,00	108,94%
	- ZUS	249 876,00	223 901,93	274 127,00	109,71%
2	ZFŚS	51 405,00	49 929,00	54 655,00	106,32%
3	Jubilaci i odprawy	71 080,00	72 494,00	71 500,00	100,59%
4	Rezerwy na odprawy i nagrody jubileuszowe	-13 827,00	-4 215,84	-6 909,05	49,97%
5	Nagroda roczna i premie uznaniowe	127 990,00	101 132,01	138 400,00	108,13%
II	Koszty administracyjno - biurowe	182 196,00	178 978,67	187 120,96	102,70%
1	Badania okresowe	6 910,00	6 896,00	11 900,00	172,21%
2	Świadczenia BHP	28 000,00	27 639,97	19 672,00	70,26%
3	Szkolenia	5 000,00	4 600,00	6 000,00	120,00%
4	Koszty biurowe i ubezpieczenie	19 415,00	18 584,58	18 365,00	94,59%
5	Wyposażenie i remont pomieszczeń	1 550,00	2 117,13	2 199,00	141,87%
6	Zakup i amortyzacja. ltd.	40 000,00	37 422,96	37 422,96	93,56%
7	Koszty utrzymania samochodu	11 550,00	15 334,80	17 300,00	149,78%
8	Utrzymanie pomieszczeń konserwatorów	55 231,00	52 333,79	59 262,00	107,30%
9	Pozostałe koszty	14 540,00	14 049,44	15 000,00	103,16%

I Koszty wynagrodzeń i ZFŚS

Poz. 1 Koszty wynagrodzeń – koszty związane z wynagrodzeniami. Uwzględniono podwyżkę od stycznia o 8 % oraz premie świąteczną dla wszystkich pracowników. Różnica procentowa w tabeli w pozycji 1 spowodowana jest podniesieniem minimalnego wygradzenia, od którego naliczany jest również dodatek stażowy (stanowiący jeden z składników wynagrodzeń dla pracowników).

Poz. 2 ZFŚS – koszty odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, wydatkowany zgodnie z Regulaminem wynagradzania.

Poz. 3 Jubilaci i odprawy emerytalne – zgodnie z obowiązującym regulaminem wynagradzania.

Poz. 4 Rezerwy na odprawy i nagrody jubileuszowe – plan na podstawie raportu prognoz wyliczonych przez firmę Attuario

Poz. 5 Nagroda roczna i premie uznaniowe – wypłacane zgodnie z regulaminem wynagradzania wraz z składką ZUS.

II Koszty administracyjno – biurowe

Poz. 1 Badania okresowe – zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz danymi otrzymanymi z działu kadr – po weryfikacji orzeczeń lekarskich.

Poz. 2 BHP – Świadczenia BHP (odzież ochronna , środki czystości, woda, koszty usług zewnętrznych i szkoleń.

Poz. 3 Szkolenia – koszty szkoleń i odnawiania uprawnień.

Poz. 4 Materiały biurowe i ubezpieczenie – do kosztów tych zaliczamy: ubezpieczenie urządzeń, materiały biurowe oraz druki, tusze, tonery, telefony, inne.

Poz. 5 Wyposażenie i remont pomieszczeń konserwatorów – w planie na 2026 rok zaplanowano remont warsztatu oraz zakup telefonu.

Poz. 6 Zakup i amortyzacja sprzętu – zaplanowana na rok 2026 kwota to koszt amortyzacji samochodu na potrzeby grupy remontowej (przewóz pracowników, materiałów, sprzętu) rozliczana w czasie (5 lat).

Poz. 7 Ubezpieczenie i utrzymanie samochodu – do kosztów zaliczamy: ubezpieczenie OC i AC, paliwo, serwis i inne koszty związane z eksploatacją w tym wymianę opon.

Poz. 8 Utrzymanie pomieszczeń konserwatorów – do kosztów tych zaliczamy: energię, ochronę budynku, amortyzację, wywóz nieczystości, co, wodę i kanalizację, usługi elektryczne, utrzymanie czystości, podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie oraz pozostałe wyliczone kluczem powierzchniowym.

Poz. 9 Pozostałe koszty – koszty materiałów, napraw i wymiany narzędzi oraz ich ubezpieczenie. Koszty zaplanowano na podstawie zapotrzebowania.

96,0% kosztów grupy remontowej przypada na zasoby mieszkaniowe, czyli 2 086 406,31 zł, co daje obciążenie w wysokości **1,010/m²/m-c.**

3. PLAN KOSZTÓW DZIAŁU TECHNICZNEGO

L.p.	Wyszczególnienie	Plan 2025	Realizacja progn. 2025	Plan 2026	Plan 2026/Plan 2025
	Koszty działu technicznego	976 291,35	952 399,84	1 063 670,38	108,95%
I	Koszty wynagrodzeń + ZFŚS	902 114,35	885 973,59	993 074,88	110,08%
1	Razem wynagrodzenia	780 795,00	758 302,30	848 144,00	108,63%
	- wynagrodzenia	656 332,00	644 904,52	715 038,00	108,94%
	- ZUS	124 463,00	113 397,78	133 106,00	106,94%
2	ZFŚS	19 060,00	19 517,76	20 260,00	106,30%
3	Jubilaci	0,00	0,00	78 096,00	0,00%
4	Rezerwy na odprawy i nagrody jubileuszowe	28 625,35	48 290,28	-43 157,12	-150,77%
5	Nagroda roczna i premie uznaniowe z narzutami ZUS	73 634,00	59 863,25	89 732,00	121,86%
II	Koszty administracyjno - biurowe	74 177,00	66 426,25	70 595,50	95,17%
1	Materiały biurowe(tusze,tonery,papier)	3 000,00	2 728,52	3 200,00	106,67%
2	Aktualizacja i serwis oprogramowania	0,00	0,00	0,00	0,00%
3	Szkolenia	4 000,00	300,00	3 000,00	75,00%
4	BHP	9 220,00	8 833,16	4 720,00	51,19%
5	Badania okresowe	1 130,00	1 130,00	1 500,00	132,74%
6	Telefony	3 000,00	2 563,89	3 000,00	100,00%
7	Podróże służbowe	14 800,00	14 698,63	15 500,00	104,73%
8	Wypożyczenie biur	2 200,00	1 889,85	2 200,00	0,00%
9	Remont biura	1 710,00	1 700,00	0,00	0,00%
10	Koszty zakupu i amortyzacji sprzętu	0,00	0,00	0,00	0,00%
11	Utrzymanie biur	27 542,00	25 933,55	29 850,50	108,38%
12	Pozostałe koszty	7 575,00	6 648,65	7 625,00	100,66%

I Koszty wynagrodzeń i ZFŚS

Poz. 1 Wynagrodzenia – pozycja ta uwzględnia zwiększone od stycznia wynagrodzenie o 8 % pracowników działu technicznego i obowiązkowe składki ZUS oraz premię świąteczną dla wszystkich pracowników.

Poz. 2 ZFŚS – koszty odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych, wydatkowany zgodnie z Regulaminem wynagradzania

Poz. 3 Jubilaci i odprawy emerytalne– zgodnie z obowiązującym regulaminem wynagradzania.

Poz. 4 Rezerwy na odprawy i nagrody jubileuszowe – plan na podstawie raportu prognoz wyliczonych przez firmę Attuario.

PLAN GOSPODARCZO - FINANSOWY NA ROK 2026

Poz. 5 Nagroda roczna – wypłacana zgodnie z regulaminem wynagradzania wraz ze składką ZUS.

II Koszty administracyjno – biurowe

Poz. 1 Materiały biurowe – w pozycji tej ewidencjonowane są materiały biurowe, tusze, tonery wg zapotrzebowania.

Poz. 2 Aktualizacje i serwis oprogramowania – pozycja niezaplanowana.

Poz. 3 Szkolenia – koszty szkoleń dla pracowników działu technicznego.

Poz. 4 BHP – Świadczenia BHP (odzież i ekwiwalent za pranie, woda okulary koszty usług zewnętrznych

Poz. 5 Badania okresowe – – zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz danymi otrzymanymi z działu kadr – po weryfikacji orzeczeń lekarskich.

Poz. 6 Telefony – koszty rozmów telefonicznych.

Poz. 7 Podróże służbowe – ewidencjonowane w tej pozycji koszty to: ryczałty samochodowe dla pracowników używających samochodów prywatnych na potrzeby służbowe wg obowiązujących stawek. Plan tworzony jest na pełne 12 miesięcy, natomiast prognozowane wykonanie przedstawia faktycznie wypłacone kwoty (po pomniejszeniu o absencję).

Poz. 8 Wyposażenie biura – pozycja obejmuje zakup trzech krzeseł obrotowych i rolet okiennych.

Poz. 9 Remont biura – pozycja niezaplanowana.

Poz. 10 Koszty zakupu i amortyzacji sprzętu – pozycja niezaplanowana.

Poz. 11 Koszty utrzymania biur – ewidencjonowane w tej pozycji koszty to: media, ochrona mienia, podatki od nieruchomości, usługi porządkowe oraz koszty wynikające z klucza np. amortyzacja fotowoltaiki, termomodernizacji, parkingu, monitoringu, windy itd. Większy koszt spowodowany wzrostem cen usług.

Poz. 12 Pozostałe koszty – to koszty poniesione na prenumeratę, literaturę fachową, ksero i opłaty pocztowe.

Z kosztów działu technicznego przypada 96,0% na zasoby mieszkaniowe (1 021 123,56zł), co daje obciążenie w wysokości 0,494zł/m²/m-c

II. PRELIMINARZ KOSZTÓW I PRZYCHODÓW

Plan sporządzono w oparciu o przewidywane rozliczenie kosztów i przychodów za rok 2025 oraz przewidywanych potrzeb na 2026 rok.

A. DZIAŁALNOŚĆ BEZWYNIKOWA – WOLNA OD PODATKU

1. Zasoby mieszkaniowe

1.1. Ogółem

Powierzchnia mieszkalna budynków własnych i własności odrębnej razem	- 172 079,65 m ²
1.GSM	- 48 335,25 m ²
- w tym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	- 38 699,13 m ²
- w tym najem i bezumowne	- 9 636,12 m ²
2.Lokale wyodrębnione	- 123 744,40 m ²
Liczba mieszkań	3 430 szt.
w tym Halemba I	1 905 szt.
Halemba II	1 324 szt.
Bykowina	201 szt.

Powierzchnia zasobów mieszkaniowych według kryterium – członkowie i osoby nie będące członkami spółdzielni

powierzchnia mieszkań członków Spółdzielni	- 101 157,59 m ²
w tym wyodrębnione	- 62 021,12 m ²
powierzchnia mieszkań pozostałych mieszkańców	- 70 922,06 m ²
w tym wyodrębnione	- 61 723,28 m ²

STAWKI OPŁAT

1. Opłata eksploatacyjna – poszczególne stawki przedstawiono odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Fundusz remontowy – proponowane stawki na FR zostały przedstawione w propozycjach stawek eksploatacyjnych.
3. Woda i odprowadzanie ścieków – 19,38 zł/m³,
4. Opłata za światło w piwnicy – 2,50 zł miesięcznie
5. Centralne Ogrzewanie – zaliczki zróżnicowane od IX/2025 od 3,30/m² do 8,20zł/m²
6. Ciepła woda – od IX/2025 koszt stały od 38,00zł/lokal/ m-c do 96,00zł/lokal/m-c natomiast koszt zmienny od 23,00 zł/m³ do 85,00 zł/m³
7. Wywóz nieczystości stałych – prognoza 42,00 zł/os
8. Opłata za korzystanie z wind:
 - ul. Gwarecka 3– 0,35zł m²/mc
 - ul. Parandowskiego 3 – 0,54zł /m²/mc

1. KOSZTY ZARZĄDZANIA I ORGANIZACYJNO – SAMORZĄDOWE

Zgodnie z kluczem rozliczeniowym na zasoby mieszkaniowe własne zaplanowano: 96 % kosztów zarządzania, kosztów organizacyjno – samorządowych , kosztów grupy remontowej, kosztów działu technicznego. Stąd wynikają różnice we wzroście % kosztów w stosunku do wykonania (inne w tabelach ww. kosztów, inne po podziale kluczem).

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Progn. realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
I	Koszty zarządzania nieruchom.	4 231 052,48	4 179 222,26	4 341 160,55	102,60%
II	Koszty organizacyjno-samorządowe	585 306,24	586 081,57	650 128,32	111,07%

Koszty zarządzania - 2,102 zł / m²/ miesiąc

Koszty organizacyjno – samorządowe - 0,314zł / m²/ miesiąc

2. KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ DLA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH WŁASNYCH

Wszystkie niżej wymienione pozycje są sumą kosztów poszczególnych nieruchomości przedstawionych w dalszych częściach planu.

2.1. Koszty utrzymania terenów

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Progn. realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
III	Koszty utrzymania terenów	2 699 254,40	2 621 861,63	2 698 880,50	99,99%
1	- utrzymanie czystości nieruchomości	1 853 808,20	1 793 856,62	1 862 086,52	100,45%
2	utrzymanie mienia do wspólnego korzystania	755 576,20	747 590,39	763 339,98	101,03%
3	- deratyzacja i dezynsekcja	42 620,00	41 074,62	42 620,00	100,00%
4	- utrzymanie zieleni	47 250,00	39 340,00	30 834,00	65,26%

Poz. 1 Usługi porządkowe – koszty utrzymania czystości w częściach wspólnych nieruchomości oraz na terenach wokół budynków. Podwyższono o wzrost kosztów zatrudnienia.

Poz. 2 Utrzymanie mienia do wspólnego korzystania – są to koszty utrzymania terenów nie przynależnych do nieruchomości, z których korzystają mieszkańcy danego osiedla. Wzrost w pozycji spowodowany jest głównie wzrostem kosztów usług porządkowych.

Poz. 3 Koszty deratyzacji i dezynsekcji założono według potrzeb na poszczególnych nieruchomościach.

Poz. 4 Utrzymanie zieleni – koszty wycinki drzew, nowych nasadzeń, zakupu trawy i humusu – ustalono wg zapotrzebowania złożonego przez dział techniczny.

Koszty utrzymania terenów (średnio) – 1,306 zł / m²/ miesiąc.

2.2. Koszty utrzymania technicznego

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognoz. realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
IV	Koszty utrzymania technicznego	3 818 030,97	3 630 737,00	4 199 334,25	109,99%
1	narzut kosztów konserwatorów	1 916 910,72	1 792 711,47	2 079 686,31	108,49%
2	narzut kosztów działu technicznego	937 239,70	914 303,77	1 021 123,56	108,95%
3	usługi elektryczne i materiały	229 650,00	216 927,83	225 720,00	98,29%
4	przeglądy kominiarskie	258 585,00	251 597,73	268 454,00	103,82%
5	materiały eksploatacyjne	23 540,00	26 252,77	23 599,00	100,25%
6	inne usługi np. zakładanie plomb	4 800,00	971,34	4 950,00	103,13%
7	pogotowie awaryjne	172 611,52	162 730,40	168 914,16	97,86%
8	awarie i konserwacje	18 640,00	11 020,06	21 855,00	117,25%
9	koszty wodomierzy i podzielników	125 399,00	124 644,59	259 095,00	206,62%
10	przeglądy budowlane	130 655,04	129 577,04	125 937,23	96,39%
11	rezewa		0,00		

Poz. 1 Narzut kosztów konserwatorów – to koszty wynagrodzeń oraz utrzymania pomieszczeń dzielone kluczem rozliczeniowym na poszczególne rodzaje działalności. Wysokość kosztów wynika z planu dla działalności grupy remontowej.

Poz. 2 Narzut kosztów działu technicznego -wysokość kosztów wynika z planu dla działalności działu technicznego.

Poz. 3 Usługi elektryczne i materiały – pozycja ta obejmuje koszty związane z usługami wykonywanymi przez firmę zewnętrzną oraz koszty zużytych materiałów.

Poz. 4 Przeglądy kominiarskie – koszty związane z obowiązkowymi przeglądami kominiarskimi, wzrost spowodowany inflacją oraz podwyższeniem płacy minimalnej.

Poz. 5 Materiały eksploatacyjne – wszelkie materiały związane z naprawami.

Poz. 6 Inne usługi – pozycja trudna do zaplanowania, przyjęto zabezpieczenie na poziomie minimum.

Poz. 7 Pogotowie awaryjne – pozycja zaplanowana na podstawie umowy wynegocjowanej w drodze przetargu, zaktualizowana o inflację.

Poz. 8 Awarie i konserwacje – pozycja trudna do zaplanowania plan na poziomie minimum, w pozycji tej ujęto również koszty konserwacji systemu oddymiania oraz przeglądu hydrantów dot. budynku Gwarecka 3.

Poz. 9 Koszty wodomierzy i podzielników – do kosztów przyjęto 1/10 kosztów wymiany podzielników ciepła i 1/5 kosztów wymiany wodomierzy. Wyższe koszty wymiany wodomierzy wynikają zarówno z obowiązkowej wymiany legalizacyjnej, ale także z planowanym wdrożeniem wodomierzy wyższej klasy. Zastosowanie urządzeń o wyższej dokładności pomiaru oraz rozszerzonej funkcjonalności portalu monitorującego generuje wyższe koszty jednostkowe zakupu i montażu.

Poz. 10 Przeglądy budowlane – zgodnie z danymi z działu technicznego.

Koszty utrzymania technicznego (średnio) – 2,033zł/m²/miesiąc

PLAN GOSPODARCZO - FINANSOWY NA ROK 2026

2.3. Pozostałe koszty eksploatacji podstawowej

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognoz. realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
V	Pozostałe koszty eksploatacji	636 627,11	759 141,92	811 565,36	127,48%
1	- Ubezpieczenia od ognia i zdarzeń losowych + oc	130 567,00	138 090,86	143 849,00	110,17%
2	- energia elektryczna administracyjna	230 925,00	215 679,48	248 490,00	107,61%
3	- opłata abonamentowa za wodomierze główne	2 937,20	2 786,40	2 958,80	100,74%
4	- amortyzacja	16 094,64	13 500,36	13 529,64	84,06%
5	- odczyty i rozliczenie wodomierzy	7 570,00	6 294,22	0,00	0,00%
6	- rozliczenie kosztów c.o.	86 397,00	82 368,08	88 318,00	102,22%
7	- pozostałe koszty	68 700,07	212 371,64	222 889,00	324,44%
8	- domofony	93 436,20	88 050,88	91 530,92	97,96%

Poz. 1 Ubezpieczenia – pozycja ta obejmuje ubezpieczenie od ognia i zdarzeń losowych, a także ubezpieczenie oc. Przyjęto na podstawie zawartych umów.

Poz.2 Energia elektryczna administracyjna – zaplanowano na poziomie wykonania 2025r. z uwzględnieniem spodziewanej podwyżki.

Poz. 3 Opłata abonamentowa za wodomierze główne – obowiązkowe opłaty na rzecz PWiK.

Poz. 4 Amortyzacja – amortyzacja parkingu i chodnika przy Szybowej 2, boiska przy Leśnej 1, oświetlenia przy Zamenhofs 8 i Zamenhofs 10, placzka gospodarczego dla nieruchomości Grodzka 8, Grodzka 10 i Lexa 13 oraz zestawu zabawowego Gwarecka 3.

Poz. 5 Odczyty i rozliczenie wodomierzy – rozliczenie przeprowadzili pracownicy działu rozliczeń.

Poz. 6 Rozliczenie kosztów c.o. – pozycja wynikająca z art. 45a Prawa energetycznego. Przyjęto zgodnie z umową zawartą z firmą Brunata Zenner Sp. z o.o.

Poz. 7 Pozostałe koszty – w pozycji tej umieszczono: zakup piasku i kruszywa, książeczki mieszkaniowe i koszty korespondencji z mieszkańcami danych nieruchomości, opłatę za węzły ciepłne. Zabezpieczono również środki na opłatę za najem gruntów pod placzkami gospodarczymi dla Gminy Ruda Śląska.

Poz. 8 Domofony rozliczane jako odrębna pozycja eksploatacji – są to domofony rozliczane na prośbę mieszkańców w opłacie eksploatacyjnej, a roboty remontowe z funduszu remontowego (tam gdzie to było możliwe).

Koszty pozostałej eksploatacji (średnio)– 0,367 zł/m²/miesiąc

PLAN GOSPODARCZO - FINANSOWY NA ROK 2026

2.4. Podatki i opłaty lokalne

Koszty podatku od nieruchomości zostały wyłączone z pozostałych kosztów eksploatacji, ponieważ odprowadzane są tylko za lokale będące własnością spółdzielni, a koszty eksploatacji dotyczą także części wyodrębnionych lokali.

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognoz. realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
VI	Podatki i opłaty lokalne	123 912,37	110 174,67	123 889,40	99,98%

Koszty podatku– 0,2136zł/m²/miesiąc zostały osobno dodane do stawki.

2.5. Koszty mienia Spółdzielni

Koszty mienia Spółdzielni to są to koszty utrzymania terenów nie przynależnych do nieruchomości ani do mienia osiedli, głównie podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie (tereny niezabudowane).

Koszty te nie obciążają mieszkań wyodrębnionych nieczłonków. W 2026 roku planowany koszt wynosi 0,0222 zł/m²/miesiąc dla powierzchni 110 356,37 m² obciążanych mieszkań.

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognoz. realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
VI a	Koszty mienia Spółdzielni	26 672,45	23 655,99	29 521,78	110,68%

2.6. Koszty dźwigów i domofonów.

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognoz. realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
VII	Koszty dźwigów	30 500,00	20 606,24	27 076,00	88,77%
VIII	Konserwacja domofonów i monitoring	6 526,89	6 161,07	6 390,71	97,91%

poz. VII Koszty dźwigów - zaplanowano tylko niezbędne koszty obsługi i przeglądów.

poz. VIII Konserwacja domofonów i monitoring– plan założono wg ilości domofonów i opłaty miesięcznej za każdy z nich. Powyższa pozycja zawiera tylko domofony opłacane poza opłatą eksploatacyjną i ma pokrycie w przychodach z tego tytułu.

PLAN GOSPODARCZO - FINANSOWY NA ROK 2026

3. Przychody na pokrycie eksploatacji podstawowej.

Przychody w tym zakresie wynikają z należnych wpłat poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem zróżnicowania stawek wg członków i nie członków oraz lokali wyodrębnionych.

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognostowana realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ plan 2025
I	PRZYCHODY Z EKSPLOATACJI	11 545 995,23	11 542 864,94	12 083 425,26	104,65%
1	z tytułu opłaty eksploatacyjnej	11 469 781,53	11 471 356,06	12 005 087,74	104,67%
	z tytułu opłaty za punkt świetlny w				
2	piwnicy	39 600,00	39 810,00	39 840,00	100,61%
3	z tytułu opłaty za windy	25 056,00	22 926,00	27 076,00	108,06%
	z tyt. opłat za energię (podliczniki w				
4	piwnicach i suszarni)	5 588,00	3 169,00	5 588,00	100,00%
5	domofon - poza opl. eksploatacyjną	5 969,70	5 603,88	5 833,52	97,72%

Wykazane wpływy na przestrzeni roku będą ulegały zmianom ze względu na stałe przesunięcia pomiędzy ilością powierzchni członków i nie członków. Lokale wyodrębnione nie pokrywają kosztów podatków, natomiast wyodrębnieni nieczłonkowie dodatkowo nie ponoszą kosztów utrzymania mienia Spółdzielni.

4. Wynik dla eksploatacji podstawowej – średnio dla całych zasobów bez mediów

	Wyszczególnienie	Plan 2025		Prognostowana realizacja 2025		Plan 2026		Plan 2026/ Plan 2025
		Kwota	zł/m2/m-c	Kwota	zł/m2/m-c	Kwota	zł/m2/m-c	
A.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi	12 157 882,91	7,5799	11 937 642,35	5,9112	12 887 946,88	8,1310	106,00%
I.	Koszty zarządzania	4 231 052,48	2,0490	4 179 222,26	2,0239	4 341 160,55	2,1023	102,60%
II.	Koszty organizacyjno - samorządowe	585 306,24	0,2834	586 081,57	0,2838	650 128,32	0,3148	111,07%
III.	Koszty utrzymania terenów	2 699 254,40	1,3072	2 621 861,63	1,2697	2 698 880,50	1,3070	99,99%
IV.	Koszty utrzymania technicznego	3 818 030,97	3,4014	3 630 737,00	1,7583	4 199 334,26	3,7781	109,99%
V.	Pozostałe koszty eksploatacji	636 627,11	0,3083	759 141,92	0,3676	811 565,36	0,3930	127,48%
VI	Podatki	123 912,37	0,2106	110 174,67	0,1901	123 889,40	0,2136	99,98%
VI a	Koszty mienia spółdzielni	26 672,45	0,0200	23 655,99	0,0178	29 521,78	0,0222	110,68%
VII	Windy	30 500,00		20 606,24		27 076,00		88,77%
VIII	Konserwacja domofonów	6 526,89		6 161,07		6 390,71		97,91%
B.	Przychody	11 545 995,23		11 542 864,94		12 083 425,26		104,65%
C.	Wynik	-611 887,68		-394 777,45		-804 521,63		
	w tym wynik na najmie mieszkań	38 860,72		49 957,78		36 419,64		93,72%
	WYNIK Z ART. 4	-650 748,40		-444 735,23		-840 941,27		

Minusowy wynik w zakresie członków spółdzielni zostanie pokryty z pożytków z art. 5.1 USM i bilansu otwarcia oraz z pożytków z art. 5.2 z działalności gospodarczej Spółdzielni za zgodą Walnego Zgromadzenia. Pozostali mieszkańcy winni pokryć pełne koszty.

PLAN GOSPODARCZO - FINANSOWY NA ROK 2026

5. Koszty remontów.

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognostowana realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
	Fundusz remontowy	5 934 670,30	5 931 868,91	8 066 745,03	135,93%
1	z tytułu odpisu na fundusz remontowy	5 861 100,89	5 855 061,29	7 985 068,54	136,24%
2	FR okna	73 569,41	76 807,62	81 676,49	111,02%

6. Przychody z tytułu remontów.

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognostowana realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
	Fundusz remontowy	8 634 670,30	5 931 150,94	8 066 745,03	93,42%
1	z tytułu odpisu na fundusz remontowy	8 561 100,89	5 849 027,77	7 985 068,54	93,27%
2	FR okna	73 569,41	82 123,17	81 676,49	111,02%

WYNIK NA FUNDUSZU REMONTOWYM

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognostowana realizacja 2025	Plan 2026
1	KOSZTY	5 934 670,30	5 931 868,91	8 066 745,03
2	PRZYCHODY	5 934 670,30	5 931 150,94	8 066 745,03
	WYNIK	0,00	-717,97	0,00

7. Koszty dostawy mediów.

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognostowana realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
	Koszty dostawy mediów	21 602 639,82	16 214 590,70	18 764 366,41	86,86%
1	- centralne ogrzewanie	12 499 364,92	8 217 873,87	9 697 091,17	77,58%
2	- woda i kanalizacja	4 988 118,18	4 705 033,85	5 245 880,25	105,17%
3	- podgrzanie wody	719 204,72	333 680,98	473 826,99	65,88%
4	- wywóz nieczystości	3 395 952,00	2 958 002,00	3 347 568,00	98,58%

PLAN GOSPODARCZO - FINANSOWY NA ROK 2026

8. Przychody z tytułu mediów

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognostowana realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
	Przychody z tytułu dostawy mediów	21 602 639,82	16 214 590,70	18 764 366,41	86,86%
1	- centralne ogrzewanie	12 499 364,92	8 217 873,87	9 697 091,17	77,58%
2	- woda i kanalizacja	4 988 118,18	4 705 033,85	5 245 880,25	105,17%
3	- podgrzanie wody	719 204,72	333 680,98	473 826,99	65,88%
4	- wywóz nieczystości	3 395 952,00	2 958 002,00	3 347 568,00	98,58%

WYNIK NA MEDIACH

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognostowana realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
	KOSZTY	21 602 639,82	16 214 590,70	18 764 366,41	86,86%
	PRZYCHODY	21 602 639,82	16 214 590,70	18 764 366,41	86,86%
	WYNIK RAZEM	0,00	0,00	0,00	0,00%

WYNIK DLA CAŁOŚCI NIERUCHOMOŚCI (BEZ NAJEMCÓW)

	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognostowana realizacja 2025	Plan 2026
	Wynik z eksploatacji bez najemców	-650 748,40	-444 735,23	-840 941,27
	Wynik FR	0,00	717,97	0,00
	Wynik media r.b.	0,00	0,00	0,00
	BO nieruchomości	548 322,96	813 102,32	819 035,91
	Pożytki rozksięgowane	213 122,83	207 838,71	215 013,71
	Nadwyżka wyniku (Walne)	243 744,17	243 548,08	242 778,22
	WYNIK OGÓŁEM	354 441,56	820 471,88	435 886,57

1.2 NIERUCHOMOŚCI

B. DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA

1. Pożytki z części wspólnej nieruchomości (art. 5 ust. 1 Ustawy)

		PLAN 2025	Prognozowane wykonanie 2025	PLAN 2026	Plan 2026/ Plan 2025
	PRZYCHODY RAZEM	230 743,68	223 943,57	232 453,24	100,74%
	najem powierzchni dachowej				
1	i pomieszczeń dodatkowych	122 949,36	115 795,32	120 195,48	97,76%
2	dodatkowe piwnice	75 856,80	78 047,16	81 013,20	106,80%
3	dzierżawa gruntów, garaże	31 937,52	30 101,09	31 244,56	97,83%

Pożytki z artykułu 5 ustęp 1. są przeznaczone na zmniejszenie kosztów poszczególnych nieruchomości a w części przekraczającej te koszty – przypadają właścicielom stosownie do posiadanych udziałów.

Rozksięgowane pożytki wykazano w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych. Pozostałe kwoty wykazano w zbiorówce dotyczącej działalności opodatkowanej.

2. TK

Koszty budynku Kłodnicka 97: podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie, energia elektryczna, ochrona, wywóz nieczystości, co, dostawa wody, utrzymanie czystości, obsługa elektryka, przeglądy budowlane, remonty w części dotyczącej całego budynku, ubezpieczenie budynku, kontrola kominiarska, amortyzacja parkingu, monitoringu, termomodernizacji, windy i fotowoltaiki, są rozliczane kluczem powierzchniowym.

	Kłodnicka 97	lokale użytkowe, pustostany	biura	RN	RO	DT	pomieszczenia dla grupy remontowej	działalność kulturalno - oświatowa	
powierzchnia	3391,67	2535,46	469,42	16,51	15,61	85,72	163,94	105,01	3391,67
udział		74,8%	13,8%	0,5%	0,5%	2,5%	4,8%	3,1%	100,0%

PLAN GOSPODARCZO - FINANSOWY NA ROK 2026

	KŁODNICKA 97	Plan 2025	Prognozowana realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
I	Narzut kosztów zarządzania nieruchomościami	88 146,93	87 067,12	90 440,84	102,60%
II	Koszty organizacyjno samorządowe	12 193,88	12 210,03	13 544,34	111,07%
III	Narzut kosztów konserwatorów	39 935,64	37 348,15	43 326,80	108,49%
IV	Narzut kosztów działu technicznego	19 525,83	19 048,00	21 273,41	108,95%
V	Koszty eksploatacji	521 237,00	500 694,98	552 223,00	105,94%
1	centralne ogrzewanie	147 020,00	136 560,99	150 220,00	102,18%
2	woda i kanalizacja	27 160,00	26 987,42	29 687,00	109,30%
3	wywóz nieczystości stałych	12 702,00	11 714,38	12 886,00	101,45%
4	ubezpieczenia sprzętu i od zdarzeń losowych	2 405,00	2 556,72	2 650,00	110,19%
5	materiały i wyposażenie bud. oraz amotr. jednorazowa	7 000,00	7 368,79	13 075,00	186,79%
6	energia elektryczna	80 000,00	76 418,90	90 000,00	112,50%
7	podatki i opłaty lokalne	116 267,00	110 800,75	117 200,00	100,80%
8	utrzymanie czystości	128 683,00	128 287,03	136 505,00	106,08%
VI	Remonty (rozliczane w czasie i bieżące)	0,00	33,38	0,00	0,00%
VI A	Odpis na fundusz remontowy	74 739,30	76 063,80	76 063,80	101,77%
VII	Pozostałe koszty	303 100,00	300 545,17	367 667,00	121,30%
1	ochrona budynku	183 032,00	181 012,35	188 575,00	103,03%
2	deratyzacja i dezynsekcja	1 000,00	900,00	1 000,00	100,00%
3	amortyzacja	74 054,00	74 342,16	128 647,00	173,72%
4	inne usługi	45 014,00	44 290,66	49 445,00	109,84%
VIII	Koszty do refakturowania	98 048,00	93 572,86	102 931,00	104,98%
	RAZEM KOSZTY	1 156 926,57	1 126 583,49	1 267 470,19	109,55%

Wyższy koszt budynku Kłodnicka 97 spowodowany jest przede wszystkim wzrostem cen, podatków, centralnego ogrzewania oraz wzrostem płacy minimalnej.

Poz. I Koszty zarządzania – jest to procentowy udział ogólnych kosztów zarządzania (2,0%) przypadający na działalność.

Poz. II Koszty organizacyjno – samorządowe – rozliczane jak koszty zarządzania.

Poz. III Narzut pracy konserwatorów – rozliczany kluczem jak koszty zarządzania.

Poz. IV Narzut kosztów działu technicznego – jw.

Poz. V Koszty eksploatacji :

Poz. 1 Koszt CO – plan przyjęto na podstawie prognozowanych kosztów z 2025r i cenami CO przewidywanymi w 2026 roku.

Poz. 2 Woda i kanalizacja – zaplanowano na podstawie wykonania , uwzględniając podwyżkę ceny za m³wody.

Poz. 3 Wywóz nieczystości stałych zaplanowano na podstawie wykonu.

PLAN GOSPODARCZO - FINANSOWY NA ROK 2026

Poz. 4 Ubezpieczenie – pozycja ta obejmuje ubezpieczenie od ognia i zdarzeń losowych oraz ubezpieczenie sprzętu.

Poz. 5 Materiały i wyposażenie oraz amortyzacja jednorazowa– zabezpieczono na minimalnym poziomie.

Poz. 6 Energia elektryczna – uwzględniono podwyżkę o 5%.

Poz. 7 Podatki i opłaty lokalne – podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie uchwały Rady Miasta.

Poz. 8 Utrzymanie czystości– to koszty zatrudnienia pracowników i zakupu środków czystości. Wzrost spowodowany zwiększeniem kosztów środków czystości oraz wzrostem płacy minimalnej.

Poz. VI Remonty rozliczane w czasie – na rok 2026 pozycja niezaplanowana.

Poz. VI A Odpis na fundusz remontowy –zaplanowano na podstawie danych z działu technicznego.

Poz. VII Pozostałe koszty – ewidencjonowane w tej pozycji koszty to: głównie ochrona budynku, deratyzacja i dezynsekcja, amortyzacja parkingu oraz fotowoltaiki, termomodernizacji, monitoringu, windy i inne (gaśnice, telefony, podróże służbowe, przeglądy kominiarskie, materiały elektryczne). Wzrost kosztów spowodowany zwiększeniem amortyzacji o termomodernizację budynku

Poz. VIII Koszty do refakturowania (media) – w pozycji tej ewidencjonowane są koszty refaktur za media dla lokali użytkowych, które są równe przychodom z tego tytułu.

	KŁODNICKA 97	Plan 2025	Prognozowana realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
1	Przychody z tytułu najmu lokali użytkowych i salki konferencyjnej	764 250,00	785 830,19	835 409,02	109,31%
1a	zaliczki na centralne ogrzewanie dot. lok. Uż	147 020,00	136 560,99	150 220,00	0,00%
2	Przychody z tytułu reklam	41 418,00	42 200,70	43 233,41	104,38%
3	Przychody z tytułu dzierżawy terenu	5 117,00	4 808,88	4 807,84	93,96%
4	Refaktury	98 048,00	93 572,86	102 931,00	104,98%
5	Rozliczenie CO lokale użytkowe				
6	Rozliczenie CO biura GSM				
	RAZEM PRZYCHODY	1 055 853,00	1 062 973,62	1 136 601,27	107,65%
	KOSZTY	1 156 926,57	1 125 583,49	1 267 470,19	109,55%
	WYNIK	-101 073,57	-62 609,87	-130 868,93	129,48%

Poz. 1, 2 i 3 Przychody z tytułu najmu – plan naliczono na podstawie zawartych umów z uwzględnieniem stopy inflacji.

3. Działalność kulturalno - oświatowa**Działalność społeczna, wychowawcza, oświatowa**

Stosownie do decyzji Walnego Zgromadzenia koszty tej działalności mogą być finansowane przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej w ramach opłaty eksploatacyjnej lub z pożytków i przychodów z działalności gospodarczej SM. Przewidziano niżej wymienione wydatki:

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognozowana realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
I	Koszty	94 800,00	90 459,96	110 000,00	116,03%
1	modelarze i krótkofalowcy	4 000,00	3 000,00	4 000,00	100,00%
2	piłka nożna - drużyna	8 000,00	7 500,00	9 000,00	112,50%
3	złaz oraz organizacja Dnia Dziecka	40 000,00	38 980,00	50 000,00	125,00%
4	pozostałe koszty	1 800,00	81,78	1 000,00	55,56%
5	utrzymanie pomieszczeń	30 000,00	29 998,18	33 000,00	110,00%
6	sekcja wędkarska	11 000,00	10 900,00	13 000,00	118,18%
II	Przychody	94 800,00	94 800,00	110 000,00	116,034%
	Wynik	0,00	4 340,04	0,00	

Koszty te założono na podstawie przewidywanych potrzeb w 2026r.

Na rok 2026 zaplanowano większe wydatki związane z organizacją zjazdu, jak i imprezy z okazji Dnia Dziecka.

W związku z wzrostem kosztów udziału w zawodach wędkarskich w tej pozycji również zwiększono plan.

Założono większą kwotę na utrzymanie pomieszczeń (koszty rozliczane kluczem, w skład których wchodzi min. koszty utrzymania czystości, ochrona, podatki, amortyzacja itd.)

O możliwości pokrycia w/w wydatków środkami z wyniku bilansowego musi zdecydować najbliższe Walne Zgromadzenie.

PLAN GOSPODARCZO - FINANSOWY NA ROK 2026

4. LOKALE UŻYTKOWE

Lp	Wyszczególnienie	PLAN 2025	Prognozowana realizacja 2025	PLAN 2026	Plan 2026/ Plan 2025
	Koszty ogółem lokali użytkowych	535 997,47	506 114,00	554 091,39	103,38%
I	Narzut kosztów zarządzania	88 146,93	87 067,12	90 440,84	102,60%
II	Koszty organizacyjno samorządowe	12 193,88	12 210,03	13 544,34	111,07%
III	Narzut kosztów konserwatorów	39 935,64	37 348,15	43 326,80	108,49%
IV	Narzut kosztów działu technicznego	19 525,83	19 048,00	21 273,41	108,95%
V	Koszty eksploatacji	185 973,00	177 327,54	201 959,80	108,60%
1	ubezpieczenie	2 457,00	2 573,52	4 353,00	177,17%
2	podatek od nieruchomości	118 606,00	105 478,68	118 606,00	100,00%
3	wieczyste użytkowanie	13 106,00	12 838,78	13 106,00	100,00%
4	przegląd techniczny	12 177,00	10 700,00	12 656,70	103,94%
5	materiały	100,00	70,00	100,00	100,00%
6	konserwacje	300,00	7 200,00	14 100,00	4700,00%
7	usługi porządkowe	5 832,00	5 492,64	5 702,00	97,77%
8	usługi kominarskie	1 045,00	984,57	986,10	94,36%
9	amortyzacja	23 350,00	23 348,64	23 350,00	100,00%
10	pozostałe koszty	9 000,00	8 640,71	9 000,00	100,00%
VI	Koszty do refakturowania	98 886,00	81 776,96	92 210,00	93,25%
1	co	36 024,00	20 803,26	24 548,00	68,14%
2	cw	4 143,00	4 111,97	5 839,00	140,94%
3	woda i kanalizacja	10 439,00	8 983,71	9 883,00	94,67%
4	refaktury za media	48 180,00	47 798,02	51 840,00	107,60%
5	ref. Wodomierze, podzielniki. LU	100,00	80,00	100,00	100,00%
VI	Remonty	0,00	0,00	0,00	0,00%
VI A	Odpis na fundusz remontowy	91 336,20	91 336,20	91 336,20	100,00%
	Przychody	1 413 642,00	1 342 352,82	1 396 204,91	98,77%
I	Najem, dzierżawa lokali użytkowych	1 216 116,00	1 158 653,69	1 201 994,91	110,00%
II	garaże + PEC	98 640,00	101 922,17	102 000,00	103,41%
III	Refaktury	98 886,00	81 776,96	92 210,00	93,25%
1	c.o.	36 024,00	20 803,26	24 548,00	68,14%
2	c.w.u	4 143,00	4 111,97	5 839,00	140,94%
3	woda i kanalizacja	10 439,00	8 983,71	9 883,00	94,67%
4	refaktury za media	48 180,00	47 798,02	51 840,00	107,60%
5	ref. Wodomierze, podzielniki LU	100,00	80,00	100,00	100,00%
	Wynik	877 644,53	836 238,82	842 113,52	95,95%

Koszty takie jak: koszty zarządzania, organizacyjno – samorządowe, a także narzut kosztów konserwatorów i działu technicznego naliczane są kluczem rozliczeniowym (2%).

Pozostałe koszty to: koszty usług pocztowych, ogłoszeń, opłaty abonamentowej za wodomierze główne, odczyty wodomierzy i podzielników.

Od 2018 roku remonty są rozliczane poprzez fundusz remontowy – ewentualne roboty będą ujęte w planie remontów. Przychody naliczone zostały na podstawie opłat z 2025 roku wraz z wiadomymi zmianami w umowach i podwyżką o inflację.

5. Pozostała działalność wynikowa Spółdzielni.

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognozowana realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
I	Pozostałe koszty	175 714,40	157 437,87	150 378,62	85,58%
1	Koszty działalności gospodarczej:	27 464,40	20 744,74	27 676,62	100,77%
2	Pozostałe koszty operacyjne	148 250,00	136 693,13	122 702,00	82,77%
3	Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00%
II	Pozostałe przychody	655 177,88	979 025,29	638 642,10	97,48%
1	Przychody z działalności gospodarczej	58 477,88	48 959,16	50 190,10	85,83%
2	Pozostałe przychody operacyjne	144 700,00	520 873,28	133 452,00	92,23%
3	Przychody finansowe	452 000,00	409 192,85	455 000,00	100,66%
III	Wynik	479 463,48	821 587,42	488 263,48	101,84%
	WYNIK NAJMU MIESZKAŃ	38 852,29	49 957,78	36 419,64	93,74%
	OGÓŁEM	518 315,77	871 545,20	524 683,12	101,23%

Na koszty działalności gospodarczej składają się: koszty zarządzania nieruchomościami na zlecenie, koszty usług konserwatorów, oraz koszty do refakturowania.

Pozostałe koszty operacyjne to m.in. koszty opłat sądowych (część dotycząca mieszkań), koszty odpisów aktualizacyjnych, koszty sprzedaży środków trwałych.

Koszty finansowe to koszty odsetek od zobowiązań, nieterminowych wpłat, karnobudżetowe.

Przychody z działalności gospodarczej to: zarządzanie na zlecenie, sprzedaż materiałów i usług konserwatorów, przychody z refakturowania.

Pozostałe przychody operacyjne to przychody z tytułu zwrotu kosztów sądowych dotyczących mieszkań, lokali użytkowych, rozwiązane odpisy aktualizacyjne, przychody ze sprzedaży mieszkań - pozycja trudna do zaplanowania.

Przychody finansowe Spółdzielnia osiąga głównie z tytułu odsetek od lokat.

OGÓŁEM DZIAŁALNOŚĆ WYNIKOWA SPÓŁDZIELNI**Koszty**

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognozowana realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
1	Ogółem	1 963 438,44	1 880 595,31	2 081 940,20	106,04%
1	TK	1 156 926,57	1 126 583,49	1 267 470,19	109,55%
2	lokale użytkowe	535 997,47	506 114,00	554 091,39	103,38%
3	pozostałe koszty	175 714,40	157 437,87	150 378,62	85,58%
4	działalność kulturalno-oświatowa	94 800,00	90 459,96	110 000,00	116,03%

Przychody

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognozowana realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
1	Ogółem	3 275 954,45	3 545 302,71	3 333 597,88	101,76%
1	TK	1 055 853,00	1 062 973,62	1 136 601,26	107,65%
2	lokale użytkowe	1 413 642,00	1 342 352,82	1 396 204,91	98,77%
3	pozostałe przychody	655 177,88	979 025,29	638 642,10	97,48%
4	działalność kulturalno-oświatowa	94 800,00	94 800,00	110 000,00	116,03%
	pożytki (pozostałe po rozksięgowaniu na nieruchomości)				89,27%
5	nieruchomości	17 620,85	16 193,21	15 729,97	
6	wynik najemców	38 860,72	49 957,78	36 419,64	93,72%

Wynik na pozostałej działalności

Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognozowana realizacja 2025	Plan 2026	Plan 2026/ Plan 2025
Koszty	1 963 438,44	1 880 595,31	2 081 940,20	106,04%
Przychody	3 275 954,45	3 545 302,71	3 333 597,88	101,76%
Wynik brutto	1 312 516,00	1 664 707,41	1 251 657,68	95,36%

Wynik GZM bez BO części wyniku roku ubiegłego

Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognozowana realizacja 2025	Plan 2026
1 Eksploatacja mieszkań	-650 748,40	-444 735,23	-840 941,27
2 Fundusz remontowy	0,00	-717,97	0,00
3 Media	0,00	0,00	0,00
4 Pożytki rozksięgowane	213 122,83	207 838,71	215 013,71
Razem	-437 625,57	-237 614,49	-625 927,56

PLAN GOSPODARCZO - FINANSOWY NA ROK 2026

WYNIK NA CAŁOŚCI DZIAŁALNOŚCI

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Prognozowana realizacja 2025	Plan 2026
1	Wynik GZM	-437 625,57	-237 614,49	-625 927,56
2	Wynik pozostałej działalności	1 312 516,00	1 664 707,41	1 251 657,68
	Wynik razem	874 890,43	1 427 092,92	625 730,12
	wynik z roku ubiegłego (B.O., rozksięgowana nadwyżka wyniku - Walne)	792 067,13	1 056 650,40	1 061 814,12
	Wynik ogółem	1 666 957,56	2 483 743,32	1 687 544,26

Przewodniczący Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”

Jerzy Kot
.....

Sekretarz Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”

Sonia Kolber
.....

ZDNUA
08.09.2025

		STAWKI OD I-XII 2026						
		członek			nieczłonek			
Nr	Nieruchomość	swpl	najemcy	lokale wyodrębni one	najemcy	lokale wyodrębni one	bezumowne	
101	1-go Maja 40	7,15	7,15	6,85	7,81	7,03	7,81	
102	1-go Maja 42	6,91	6,91	6,63		6,81		
103	1-go Maja 44	6,97	6,97	6,70	7,76	6,88	7,76	
104	1-go Maja 46	6,82	6,82	6,54	7,78	6,72	7,78	
105	1-go Maja 48	7,03	7,03	6,76	7,65	6,94	7,65	
106	1-go Maja 50	6,89	6,89	6,61	7,59	6,79	7,59	
107	1-go Maja 52	6,96	6,96	6,66		6,85		
108	1-go Maja 54	7,40	7,40	7,08		7,26		
109	1-go Maja 56	6,68	6,68	6,40		6,57		
110	Brodzińskiego 1	6,21	6,21	5,97	7,40	6,15	7,40	
111	Brodzińskiego 3	5,95	5,95	5,74	7,09	5,93	7,09	
112	Brodzińskiego 5	5,81	5,81	5,61	6,69	5,78	6,69	
113	Brodzińskiego 7	6,73	6,73	6,43	7,72	6,61	7,72	
114	Brodzińskiego 9	6,64	6,64	6,36	7,48	6,53	7,48	
115	Brodzińskiego 11	7,70	7,70	7,33	8,68	7,51	8,68	
116	Brodzińskiego 13	7,23	7,23	6,89		7,07		
117	Brodzińskiego 15	6,45	6,45	6,17	7,49	6,35	7,49	
118	Brzechwy 4	6,57	6,57	6,30	7,30	6,48	7,30	
119	Brzechwy 7	5,62	5,62	5,45	6,30	5,62	6,30	
120	Brzechwy 9	5,61	5,61	5,40	6,57	5,58	6,58	
121	Brzechwy 11	5,60	5,60	5,42	6,15	5,60	6,15	
122	Brzechwy 13	5,50	5,50	5,32	6,18	5,50	6,18	
123	Gojawczyńskiej 2	5,59	5,59	5,43	6,34	5,60	6,34	
124	Gojawczyńskiej 4	6,16	6,16	5,95	6,94	6,13	6,94	
125	Gojawczyńskiej 6	6,01	6,01	5,82	6,80	6,00	6,80	
126	Gojawczyńskiej 8	5,74	5,74	5,55	6,35	5,73	6,35	
127	Gojawczyńskiej 12	5,69	5,69	5,50	6,44	5,67	6,44	
128	Gojawczyńskiej 14	5,53	5,53	5,36	6,39	5,53	6,39	
129	Grodzka 1	5,90	5,90	5,71	6,61	5,89	6,61	
130	Grodzka 8	6,61	6,61	6,35	7,56	6,53	7,56	
131	Grodzka 10	5,83	5,83	5,65		5,83		
132	Halembaska 12	5,20	5,20	4,96	6,30	5,13	6,30	
133	Kłodnicka 58	5,67	5,67	5,50	6,43	5,67	6,43	
134	Kłodnicka 62	5,98	5,98	5,77	6,60	5,95	6,60	
135	Kłodnicka 64	6,17	6,17	5,96	0,00	6,14	0,00	
136	Kłodnicka 66	6,20	6,20	5,97	6,96	6,15	6,96	
137	Kłodnicka 68	5,70	5,70	5,50	6,44	5,68	6,44	
138	Kłodnicka 105	5,57	5,57	5,39	6,66	5,56	6,66	
139	Kukuczki 2	5,66	5,66	5,46	6,52	5,64	6,52	
140	Kukuczki 4	5,87	5,87	5,68	6,51	5,85	6,51	
141	Lexa 9	6,29	6,29	6,06	7,14	6,24	7,14	
142	Lexa 13	6,02	6,02	5,80	7,14	5,98	7,14	
143	Makuszyńskiego 9	5,85	5,85	5,67	6,60	5,84	6,60	
144	Makuszyńskiego 11	6,00	6,00	5,79	6,63	5,97	6,63	
145	Parandowskiego 3	5,94	5,94	5,75	6,79	5,93	6,79	
146	Parandowskiego 5	5,80	5,80	5,62	6,55	5,80	6,55	
147	Sejmu Śląskiego 1	5,70	5,70	5,48	6,60	5,66	6,60	
148	Sejmu Śląskiego 2	6,63	6,63	6,35		6,53		
149	Gańczyńskiego 2, 4							
149	Brzechwy 5	5,60	5,60	5,41	6,40	5,58	6,40	
201	Borowa 2	5,41	5,41	5,24		5,42		
202	Borowa 4	5,36	5,36	5,17		5,35		
203	Energetyków 12	6,67	6,67	6,40	7,53	6,58	7,53	
204	Grabowa 1	5,54	5,54	5,35		5,53		
205	Grabowa 4	5,67	5,67	5,48	6,69	5,66	6,69	

Plan 2026
Eksploatacja

		STAWKI OD I-XII 2026					
		członek			nieczłonek		
Nr	Nieruchomość	swpl	najemcy	lokale wyodrębni- one	najemcy	lokale wyodrębni- one	bezumowne
206	Grabowa 5	5,37	5,37	5,20		5,38	
207	Grabowa 6	5,33	5,33	5,15		5,34	
208	Grabowa 7	5,09	5,09	4,91		5,09	
209	Grabowa 9	5,70	5,70	5,52		5,70	
210	Kosynierów 2	6,01	6,01	5,79	6,90	5,98	6,90
211	Kosynierów 4	5,53	5,53	5,34	6,50	5,52	6,50
212	Leśna 1	5,96	5,96	5,78		5,97	
213	Leśna 2	5,45	5,45	5,27		5,45	
214	Leśna 3	4,82	4,82	4,62	6,35	4,81	6,35
215	Leśna 4	5,73	5,73	5,52		5,70	
216	Leśna 6	5,87	5,87	5,67		5,85	
217	Leśna 8	5,54	5,54	5,35		5,53	
218	Leśna 10	6,06	6,06	5,87		6,05	
219	Leśna 12	5,66	5,66	5,47	6,60	5,65	6,60
220	Leśna 14	5,84	5,84	5,42		5,80	
221	Leśna 22	5,49	5,49	5,31	6,56	5,49	6,56
222	Leśna 24	5,29	5,29	5,11	6,21	5,29	6,21
223	Leśna 28	5,97	5,97	5,75	6,92	5,93	6,92
224	Leśna 32	5,92	5,92	5,72		5,91	
225	Leśna 34	5,77	5,77	5,56		5,74	
226	Leśna 38	5,60	5,60	5,43	6,34	5,60	6,34
227	Leśna 40	5,65	5,65	5,46	6,40	5,65	6,40
228	Miedzybłokowa 8	6,05	6,05	5,85	6,59	6,03	6,59
229	Miedzybłokowa 10	6,11	6,11	5,92	6,60	6,10	6,60
231	Modrzewiowa 2	5,24	5,24	5,07		5,25	
232	Modrzewiowa 3	5,53	5,53	5,35		5,53	
233	Modrzewiowa 4	5,32	5,32	5,16	6,15	5,34	6,15
234	Modrzewiowa 5	5,47	5,47	5,29		5,47	
235	Modrzewiowa 6	5,42	5,42	5,24		5,41	
236	Modrzewiowa 7	5,48	5,48	5,29	6,00	5,48	6,00
237	Modrzewiowa 8	5,60	5,60	5,41		5,59	
238	Raławicka 3	5,56	5,56	5,39	6,23	5,57	6,23
239	Solidarności 14	5,88	5,88	5,67	6,69	5,85	6,69
240	Solidarności 16	5,97	5,97	5,75	6,74	5,93	6,74
241	Solidarności 18	5,97	5,97	5,79	6,55	5,96	6,55
242	Solidarności 20	6,69	6,69	6,21	7,30	6,39	7,30
243	Zamenhofa 8	6,55	6,55	6,33	7,25	6,50	7,25
244	Zamenhofa 10	6,65	6,65	6,38	7,10	6,56	7,10
245	Modrzewiowa 9 - 13	5,62	5,62	5,41		5,58	
301	Gwarecka 3	4,15	4,15	3,99	6,33	4,17	6,33
302	Szybowa 2	6,70	6,70	6,46	7,69	6,64	7,69
303	Sztolniowa 7, 9, 11	6,53	6,53	6,34	7,02	6,52	7,02

max	7,70	7,70	7,33	8,68	7,51	8,68
min	4,15	4,15	3,99	0,00	4,17	0,00
min bez Gwareckiej	4,82	4,82	4,62	0,00	4,81	0,00
śr	5,96	5,96	5,74	6,72	5,92	6,72

GSM „Mieszek Dom”
Specjalista ds. planowania i analiz

Joanna Grelńska

od I 2026

Lp	Nieruchomość
101	1-go Maja 40
102	1-go Maja 42
103	1-go Maja 44
104	1-go Maja 46
105	1-go Maja 48
106	1-go Maja 50
107	1-go Maja 52
108	1-go Maja 54
109	1-go Maja 56
110	Brodzińskiego 1
111	Brodzińskiego 3
112	Brodzińskiego 5
113	Brodzińskiego 7
114	Brodzińskiego 9
115	Brodzińskiego 11
116	Brodzińskiego 13
117	Brodzińskiego 15
118	Brzechwy 4
119	Brzechwy 7
120	Brzechwy 9
121	Brzechwy 11
122	Brzechwy 13
123	Gojawczyńskiej 2
124	Gojawczyńskiej 4
125	Gojawczyńskiej 6
126	Gojawczyńskiej 8
127	Gojawczyńskiej 12
128	Gojawczyńskiej 14
129	Grodzka 1
130	Grodzka 8
131	Grodzka 10
132	Halembaska 12
133	Kłodnicka 58
134	Kłodnicka 62
135	Kłodnicka 64
136	Kłodnicka 66
137	Kłodnicka 68
138	Kłodnicka 105
139	Kukuczki 2
140	Kukuczki 4
141	Lexa 9
142	Lexa 13
143	Makuszyńskiego 9
144	Makuszyńskiego 11
145	Parandowskiego 3
146	Parandowskiego 5
147	Sejmu Śląskiego 1
148	Sejmu Śląskiego 2
149	Galczyńskiego 2, 4
149	Brzechwy 5
201	Borowa 2
202	Borowa 4
203	Energetyków 12
204	Grabowa 1
205	Grabowa 4
206	Grabowa 5
207	Grabowa 6
208	Grabowa 7

FR	FR okna
3,40	0,10
3,40	0,10
3,40	0,10
3,40	0,10
3,40	0,10
3,40	0,10
3,40	0,30
3,40	0,30
3,40	0,10
3,70	0,10
3,80	0,20
3,80	0,10
3,80	0,10
3,80	0,20
3,80	0,10
3,55	0,30
3,60	0,20
3,80	0,10
3,60	0,10
3,70	0,10
3,50	0,10
3,80	0,10
3,55	0,20
3,45	0,10
3,55	0,20
3,65	0,10
3,85	0,10
3,75	0,10
3,75	0,20
3,80	0,10
4,10	0,40
3,80	0,10
3,80	0,10
4,00	0,10
3,90	0,10
3,75	0,10
3,90	0,10
3,70	0,20
3,80	0,10
4,10	0,10
4,00	0,10
4,05	0,10
4,25	0,00
3,75	0,10
4,10	0,10
4,35	0,00
4,20	0,10
4,00	0,10
4,10	0,10
3,60	0,80
3,90	0,10
3,70	0,10
3,90	0,10
4,10	0,20
4,10	0,10

stawki z FR					
członek			nieczłonek		
swpi	najemcy	lokale wyodrębnione	najemcy	lokale wyodrębnione	bezumowne
10,65	10,65	10,25	11,31	10,43	11,31
10,41	10,41	10,03		10,21	
10,47	10,47	10,10	11,26	10,28	11,26
10,32	10,32	9,94	11,28	10,12	11,28
10,53	10,53	10,16	11,15	10,34	11,15
10,39	10,39	10,01	11,09	10,19	11,09
10,66	10,66	10,06		10,25	
11,10	11,10	10,48		10,66	
10,18	10,18	9,80		9,97	
10,01	10,01	9,87	11,20	9,85	11,20
9,95	9,95	9,54	11,09	9,73	11,09
9,71	9,71	9,41	10,59	9,58	10,59
10,63	10,63	10,23	11,62	10,41	11,62
10,64	10,64	10,16	11,48	10,33	11,48
11,60	11,60	11,13	12,58	11,31	12,58
11,08	11,08	10,44		10,62	
10,25	10,25	9,77	11,29	9,95	11,29
10,47	10,47	10,10	11,20	10,28	11,20
9,32	9,32	9,05	10,00	9,22	10,00
9,41	9,41	9,10	10,37	9,28	10,36
9,20	9,20	8,92	9,75	9,10	9,75
9,40	9,40	9,12	10,08	9,30	10,08
9,34	9,34	8,98	10,09	9,15	10,09
9,71	9,71	9,40	10,49	9,58	10,49
9,76	9,76	9,37	10,55	9,55	10,55
9,49	9,49	9,20	10,10	9,38	10,10
9,64	9,64	9,35	10,39	9,52	10,39
9,38	9,38	9,11	10,24	9,28	10,24
9,85	9,85	9,46	10,56	9,64	10,56
10,51	10,51	10,15	11,46	10,33	11,46
10,33	10,33	9,75		9,93	
9,10	9,10	8,76	10,20	8,93	10,20
9,57	9,57	9,30	10,33	9,47	10,33
10,08	10,08	9,77	10,70	9,95	10,70
10,17	10,17	9,86		10,04	
10,05	10,05	9,72	10,81	9,90	10,81
9,70	9,70	9,40	10,44	9,58	10,44
9,47	9,47	9,19	10,56	9,36	10,56
9,86	9,86	9,36	10,52	9,54	10,52
9,77	9,77	9,38	10,41	9,55	10,41
10,19	10,19	9,86	11,04	10,04	11,04
10,22	10,22	9,90	11,34	10,08	11,34
9,95	9,95	9,67	10,70	9,84	10,70
10,15	10,15	9,84	10,78	10,02	10,78
10,19	10,19	10,00	11,04	10,18	11,04
9,65	9,65	9,37	10,40	9,55	10,40
9,90	9,90	9,58	10,80	9,76	10,80
10,98	10,98	10,70		10,88	
9,90	9,90	9,61	10,70	9,78	10,70
9,51	9,51	9,24		9,42	
9,56	9,56	9,27		9,45	
11,07	11,07	10,00	11,93	10,18	11,93
9,54	9,54	9,25		9,43	
9,47	9,47	9,18	10,49	9,36	10,49
9,37	9,37	9,10		9,28	
9,63	9,63	9,25		9,44	
9,29	9,29	9,01		9,19	

od I 2026

Lp	Nieruchomość
209	Grabowa 9
210	Kosynierów 2
211	Kosynierów 4
212	Leśna 1
213	Leśna 2
214	Leśna 3
215	Leśna 4
216	Leśna 6
217	Leśna 8
218	Leśna 10
219	Leśna 12
220	Leśna 14
221	Leśna 22
222	Leśna 24
223	Leśna 28
224	Leśna 32
225	Leśna 34
226	Leśna 38
227	Leśna 40
228	Międzybłokowa 8
229	Międzybłokowa 10
231	Modrzewiowa 2
232	Modrzewiowa 3
233	Modrzewiowa 4
234	Modrzewiowa 5
235	Modrzewiowa 6
236	Modrzewiowa 7
237	Modrzewiowa 8
238	Raławicka 3
239	Solidarności 14
240	Solidarności 16
241	Solidarności 18
242	Solidarności 20
243	Zamenhofa 8
244	Zamenhofa 10
245	Modrzewiowa 9 - 13
301	Gwarecka 3
302	Szybowa 2
303	Sztołniowa 7, 9, 11

FR	FR okna
3,50	0,10
4,15	0,10
4,25	0,10
3,95	0,10
4,05	0,10
3,90	0,10
3,85	0,10
3,35	0,10
3,95	0,10
3,50	0,10
3,85	0,10
3,10	0,10
4,10	0,10
4,20	0,10
3,95	0,10
3,95	0,10
4,05	0,10
4,20	0,20
4,20	0,30
3,70	0,10
3,35	0,10
3,95	0,10
3,90	0,10
4,00	0,10
4,10	0,10
3,50	0,10
3,80	0,20
3,90	0,10
4,10	0,10
4,55	0,30
4,20	0,10
3,85	0,20
3,90	0,60
3,75	0,10
4,45	0,10
4,65	0,10
4,90	0,20
2,80	0,10
2,75	0,10

stawki z FR					
członek			nieczłonek		
swpi	najemcy	lokale wyodrębnione	najemcy	lokale wyodrębnione	bezzumowne
9,30	9,30	9,02		9,20	
10,26	10,26	9,94	11,15	10,13	11,15
9,88	9,88	9,59	10,85	9,77	10,85
10,01	10,01	9,73		9,92	
9,60	9,60	9,32		9,50	
8,82	8,82	8,52	10,35	8,71	10,35
9,68	9,68	9,37		9,55	
9,32	9,32	9,02		9,20	
9,59	9,59	9,30		9,48	
9,68	9,68	9,37		9,55	
9,61	9,61	9,32	10,55	9,50	10,55
9,04	9,04	8,52		8,70	
9,69	9,69	9,41	10,76	9,59	10,76
9,59	9,59	9,31	10,51	9,49	10,51
10,02	10,02	9,70	10,97	9,88	10,97
9,97	9,97	9,67		9,86	
9,92	9,92	9,61		9,79	
10,00	10,00	9,63	10,74	9,80	10,74
10,15	10,15	9,66	10,90	9,85	10,90
9,85	9,85	9,55	10,39	9,73	10,39
9,56	9,56	9,27	10,05	9,45	10,05
9,29	9,29	9,02		9,20	
9,53	9,53	9,25		9,43	
9,42	9,42	9,16	10,25	9,34	10,25
9,67	9,67	9,39		9,57	
9,02	9,02	8,74		8,91	
9,48	9,48	9,09	9,80	9,28	9,80
9,60	9,60	9,31		9,49	
9,76	9,76	9,49	10,43	9,67	10,43
10,73	10,73	10,22	11,54	10,40	11,54
10,27	10,27	9,95	11,04	10,13	11,04
10,02	10,02	9,64	10,60	9,81	10,60
11,19	11,19	10,11	11,80	10,29	11,80
10,40	10,40	10,08	11,10	10,25	11,10
11,20	11,20	10,83	11,65	11,01	11,65
10,37	10,37	10,06		10,23	
9,25	9,25	8,89	11,43	9,07	11,43
9,60	9,60	9,26	10,59	9,44	10,59
9,38	9,38	9,09	9,87	9,27	9,87

max
min
min bez Gwareckiej
śr

4,90	0,80
2,75	0,00
2,75	0,00
3,82	0,14

11,60	11,60	11,13	12,58	11,31	12,58
8,82	8,82	8,52	9,75	8,70	9,75
8,82	8,82	8,52	9,75	8,70	9,75
9,92	9,92	9,56	10,78	9,74	10,78

GSM „Nasz Dom”

specjalista w planowaniu i analiz

Jolanta Grelńska

1. DZIAŁALNOŚĆ MIESZKANIOWA Z NAJEMEM

KOSZTY	WYKONANIE SZACUNKOWE 2025	PLAN 2026	%
Koszty zarządzenia	4 179 222,88	4 341 180,55	103,87%
Koszty organizacyjno-samorządowe	586 061,57	650 128,32	110,93%
Koszty utrzymania	2 621 861,63	2 686 580,50	102,44%
Koszty utrzymania technicznego	3 630 737,00	4 199 334,26	115,66%
Windy- bud.	20 606,24	27 076,00	131,40%
Domofony- bud.	5 603,88	5 833,52	104,10%
Pozostała eksploatacja	759 689,11	812 122,55	106,90%
Podatki i opłaty lokalne	110 174,67	123 889,40	112,45%
Koszty mienia Spółdzielni	23 655,99	29 521,78	124,80%
RAZEM	11 937 642,77	12 887 946,89	107,96%

1A		
B.O.	0,00	0,00

17 869 511,68 20 954 691,82

2. REMONTY I MEDIA - KOSZTY

Funduszu rem.- budynki wł.	5 931 868,91	8 066 745,03	135,99%
C.O.- bud.	8 217 873,87	9 697 091,17	118,00%
C.W.U.- bud.	333 680,98	473 826,99	142,00%
wywód niecz.	2 958 002,00	3 347 568,00	113,17%
Woda- bud.	4 705 033,85	5 245 880,25	111,50%
RAZEM	22 146 459,61	26 831 111,44	121,15%

łącznie koszty mieszkań 34 084 102,38 39 719 058,33

Razem koszty 1+2	34 084 102,38	39 719 058,33	116,53%
------------------	---------------	---------------	---------

4. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Koszty TK	1 129 583,49	1 267 470,19	112,51%
Koszty lokale użytkowe	506 114,00	554 091,39	109,48%
Pozostałe koszty własne z dział.gosp.	20 744,74	27 676,62	133,42%
Pozostałe koszty operacyjne	136 693,13	122 702,00	89,76%
Koszty finansowe	0,00	0,00	
działalność kulturalno-oświatowa	90 459,96	110 000,00	121,60%

RAZEM	1 880 595,31	2 081 940,20	110,71%
-------	--------------	--------------	---------

KOSZTY OGÓŁEM	35 964 697,69	41 800 998,53	116,23%
	22 708 108,99	26 384 209,12	116,19%

PRZYCHODY	WYKONANIE SZACUNKOWE 2025	PLAN 2026	%
Eksploatacja	11 471 358,44	12 005 087,74	104,85%
Opłata za punkt świetlny	39 810,00	39 840,00	100,08%
Energia i gaz	3 169,00	5 588,00	
Windy- bud.	22 626,00	27 076,00	119,10%
Domofony- bud.	5 603,88	5 833,52	104,10%
RAZEM	11 542 865,32	12 083 425,26	104,68%

B.O.	813 102,32	819 035,91	100,73%
Wynik za rok ubiegły (Walne)	243 548,08	242 778,22	99,68%
Pozycji rozkalegowane	207 838,71	215 013,71	103,45%

17 474 016,26 20 150 170,29
17 474 016,26 20 150 170,29

Funduszu rem.- budynki wł.	5 931 150,94	8 066 745,03	136,01%
C.O.- bud.	8 217 873,87	9 697 091,17	118,00%
C.W.U.- bud.	333 680,98	473 826,99	142,00%
wywód niecz.	2 958 002,00	3 347 568,00	113,17%
Woda- bud.	4 705 033,85	5 245 880,25	111,50%
RAZEM MEDIA I REMONTY	22 145 741,64	26 831 111,44	121,16%

łącznie przychody mieszkań 34 953 096,07 40 191 364,53

Razem przychody 1+2 bez najmu	34 903 138,29	40 154 944,89	115,05%
-------------------------------	---------------	---------------	---------

Pozycji	16 193,21	15 729,97	
Przychody TK	1 062 973,62	1 136 601,26	106,93%
Przychody lokale użytkowe	1 342 362,82	1 398 204,91	104,01%
Pozostałe przychody własne z dział.gosp.	48 959,18	50 190,10	102,51%
Pozostałe przychody operacyjne	520 873,28	133 452,00	25,62%
Przychody finansowe	409 192,85	455 000,00	111,19%
działalność kulturalno-oświatowa	94 800,00	110 000,00	116,03%
wynik najemców	49 957,78	36 419,64	72,90%

RAZEM	3 545 302,71	3 333 597,68	94,03%
-------	--------------	--------------	--------

PRZYCHODY OGÓŁEM	38 448 441,00	43 488 542,77	113,11%
	25 191 852,30	28 071 744,36	111,43%

WYKONANIE SZACUNKOWE 2025 (wynik)	PLAN 2026 (wynik)
---	-------------------

wynik na eksploatacji -397 097,17 -304 521,63

2 319,76 0,00

0,00 0,00

1. wynik eksplo + windy+ domofony -394 777,45 -804 521,63

813 102,32 819 035,91

243 548,08 242 778,22

207 838,71 215 013,71

suma 1A. 1 264 489,11 1 276 827,83

1 + 1A (eksploatacja +BO+Walne+pozycje
bez mediów i FR) 869 711,66 472 306,21

WYNIK -717,97 0,00

0,00 0,00

0,00 0,00

0,00 0,00

0,00 0,00

2. Wynik FR i media -717,97 0,00

łącznie wynik mieszkań (z FR i mediami) 868 993,69 472 306,21

w tym:

wynik najemców 49 957,78 36 419,64

WYNIK BEZ NAJMU z mediami (art. 4) 819 035,91 435 886,57

WYNIK BEZ NAJMU bez mediów(art. 4) 435 886,57

16 193,21 15 729,97

-43 609,67 -130 868,93

836 238,82 842 113,52

28 214,42 22 513,48

384 160,15 10 750,00

409 192,85 455 000,00

4 340,04 0,00

49 957,78 36 419,64

3. Wynik działalności gospodarczej 1 664 767,41 1 251 657,68

WYNIK OGÓŁEM BRUTTO 2 483 743,32 1 687 544,26

bez mediów 2 483 743,32 1 687 544,26

Ruda Śląska, dnia 08.09.2025 r.

**Uchwała Nr 18/25 Rady Nadzorczej
z dnia 08.09.2025 r.**

w sprawie ustalenia zasad zaliczania Członków do poszczególnych części Walnych
Zgromadzeń Członków GSM „Nasz Dom” dzielonych na części

Na podstawie § 21 ust. 1 Statutu GSM „Nasz Dom” oraz art. 8³ ust. 1 ustawy
o spółdzielniach mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwala co następuje:

§1

W przypadku odbywania Walnego Zgromadzenia Członków w częściach ustala się
następujące zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego
Zgromadzenia:

1. I część – Członkowie posiadający lokale na terenie osiedla Halemba I,
2. II część – Członkowie posiadający lokale na terenie osiedli: Halemba II oraz
Bykowina.

§2

Uchwała wchodzi w życie w dniu podjęcia.

Głosowało 5. członków Rady Nadzorczej

Za: 5.

Przeciw:

Wstrzymało się:
Przewodniczący Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”

Jerzy Kot

Sekretarz Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”

Sonia Kolber

Ruda Śląska, dnia 12.09.2025 r.

**UCHWAŁA Nr 19/25 Rady Nadzorczej
z dnia 12.09.2025 r.**

w sprawie uchwalenia korekty Planu remontowego na 2025 r.

Na podstawie § 49 ust. 1 pkt 10 Statutu GSM „Nasz Dom”, na wniosek Zarządu oraz po zaopiniowaniu przez Radę Osiedla, Rada Nadzorcza uchwala:

§1

W związku z pismem mieszkańców budynku przy ul. Sejmu Śląskiego 2 w sprawie dobudowy podnośnika, zatwierdza się korektę Planu remontowego budynków mieszkalnych osiedla Halemba I.

§2

Plan remontowy budynków mieszkalnych osiedla Halemba I stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowało

4 członków Rady Nadzorczej

Za:

4.

Przeciw:

0

Wstrzymało się:

0

Przewodniczący Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”

Jerzy Kot

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej GSM „Nasz Dom”

Arkadiusz Pawlikowski

Ruda Śląska, dnia 12.09.2025 r.

**UCHWAŁA Nr 20./25 Rady Nadzorczej
z dnia 12.09.2025 r.**

w sprawie akceptacji pełnomocnictwa do zawarcia umowy ustanowienia
odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego
przy ul. Zamenhofa 10/23

Działając na podstawie § 54 ust. 2 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza akceptuje pełnomocnictwo udzielone córce (numer PESEL), do łącznego działania wraz z jednym z członków Zarządu wpisanym w KRS 0000119658 i umocowanie jej do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Zamenhofa 10/23.

Głosowało 4 członków Rady Nadzorczej

Za: 4

Przeciw: 0

Wstrzymało się: 0

Przewodniczący Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”



Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej GSM „Nasz Dom”


Arkadiusz Pawlikowski

8

Ruda Śląska, dnia 24.09.2025 r.

**Uchwała Nr ²¹.... /25 Rady Nadzorczej
z dnia 24.09.2025 r.**

w sprawie premii regulaminowej dla Prezesa Zarządu GSM „Nasz Dom”
za m-c wrzesień 2025 r.

Na podstawie § 49 ust. 1 pkt 3 Statutu Rada Nadzorcza uchwala premię regulaminową dla Prezesa Zarządu za m-c wrzesień 2025 r. w wysokości ⁶⁰.... %.

Głosowało ⁵... członków Rady Nadzorczej

Za: ³....

Przeciw: ²....

Wstrzymało się: ⁰....

Przewodniczący Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”


.....
Jerzy Kot

Sekretarz Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”


.....
Sonia Kolber

Ruda Śląska, dnia 24.09.2025 r.

9

**Uchwała Nr 22/25 Rady Nadzorczej
z dnia 24.09.2025 r.**

w sprawie premii regulaminowej dla Zastępcy Prezesa Zarządu ds. technicznych
GSM „Nasz Dom” za m-c wrzesień 2025 r.

Na podstawie § 49 ust. 1 pkt 3 Statutu Rada Nadzorcza uchwala premię regulaminową dla Zastępcy Prezesa Zarządu ds. technicznych za m-c wrzesień 2025 r. w wysokości 60 %.

Głosowało 5 członków Rady Nadzorczej

Za: 3

Przeciw: 2

Wstrzymało się: 0

Przewodniczący Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”


.....

Sekretarz Rady Nadzorczej
GSM „Nasz Dom”


.....