

Uchwała nr 9 /2025
Rady Nadzorczej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Koszalinie
z dnia 26 czerwca 2025r.
w sprawie uchwalenia zmiany Planu gospodarczego Spółdzielni na 2025 rok

§1

Na podstawie § 52 ust. 1 pkt 1 Statutu KSM „Nasz Dom” w Koszalinie, Rada Nadzorcza uchwala zmianę Planu gospodarczego na 2025 rok, w zakresie określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§2

Z dniem 1 lipca 2025 roku, uwzględniając zmianę sposobu wywozu odpadów spod osłon oraz poziom pozostałych kosztów utrzymania osłon, stawka na techniczno-sanitarne utrzymanie osłon na odpady wynosi **0,15 zł/m²/m-c.**

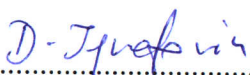
§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2025 roku.

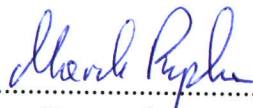
§3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi KSM „Nasz Dom” w Koszalinie.

Liczba głosów za:	9
Liczba głosów przeciw:	0
Wstrzymało się od głosu:	0



.....
Sekretarz Rady Nadzorczej
Danuta Ignatowicz



.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Rzepka

Tab. 1. Plan przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytków z majątku Spółdzielni (dane liczbowe podano w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Korekta Planu	Plan po korekcie 2025
1	2	3	4	5
	PRZYCHODY OGÓŁEM, z tego:	7 225 798	- 30 000	7 195 798
1	Eksploatacja lokali mieszkalnych	4 681 425		4 681 425
2	Czynsz najmu lokali mieszkalnych (ponad koszty eksploatacji)	11 500		11 500
3	Eksploatacja garaży	55 901		55 901
	Czynsz za lokale użytkowe i dzierżawę gruntów, z tego:	1 866 386		1 866 386
	1) pożytki nieruch. (odpis na fundusze remontowe nieruchomości) oraz odpis na remont lokali użytkowych własnościowych	140 977		140 977
4	2) pożytki Spółdzielni	1 355 923		1 355 923
	3) kwota pokrywająca pozostałe koszty eksploatacji (podatki, opłaty, ubezpieczenie, dozór, eksploatację wind, opłatę za wody opadowe)	369 486		369 486
5	Dodatkowe pomieszczenia (odpisy dla nieruchomości)	43 684		43 684
	Szyldy i reklamy, w tym:	8 902		8 902
6	1) pożytki Spółdzielni	6 776		6 776
	2) pożytki nieruchomości (odpisy dla nieruchomości)	2 126		2 126
7	Przychody własne Klubu	143 000		143 000
	Przychody działalności finansowej, z tego:	415 000	- 30 000	385 000
8	1) odsetki finansowe	360 000		360 000
	2) dywidenda, z tytułu posiadania udziałów w TKK	55 000	- 30 000	25 000

Wyjaśnienie zmian: Zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia TKK Sp. z o.o. Koszalin, dywidenda została obniżona w stosunku do lat ubiegłych (wynik Spółki jest porównywalny do tego z lat ubiegłych)

Tab. 2. Plan pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (dane liczbowe podano w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Korekta Planu	Plan po korekcie 2025
1	2	3	4	5
	Koszty utrzymania czystości i porządku:	1 542 022	21 420	1 563 442
	1) wynagrodzenia osobowe	815 902		815 902
	2) rezerwa na koszty odśnieżania, w tym ZUS	10 000		10 000
	3) bfp	10 000		10 000
	4) narzuty ZUS	148 299		148 299
1	5) ZFŚS	52 893		52 893
	6) PFRON	11 200		11 200
	7) bhp, w tym koszty obsługi	28 000		28 000
	8) materiały i ekwiwalenty na środki czystości, narzędzia	70 000		70 000
	9) usługi sprzątania	392 728	21 420	414 148
	10) woda do utrzymania czystości	3 000		3 000
2	Koszty ogólne zarządu	2 996 214	19 950	3 016 164
3	Odczyty wodomierzy	37 000		37 000
4	Pogotowie techniczne	152 000		152 000
5	Bieżące konserwacje	980 711		980 711
6	Odpis na remonty budynków użytkowych	150 000		150 000
7	Amortyzacja budynków użytkowych	2 645		2 645
8	Amortyzacja węzłów i systemu monitoringu w budynkach użytkowych	2 449		2 449
9	Usługi kominiarskie	182 227		182 227
10	Dezynsekcja i deratyzacja	9 000		9 000
11	RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY EKSPLOATACJI	6 054 268	41 370	6 095 638

Wyjaśnienie zmian:

Lp. 1.9) – w pierwotnym planie, do kalkulacji kosztów usług sprzątania zaniżono wynagrodzenie obowiązujące w Nier. 107,

Lp. 2 – zmiana wyniku z korekty kosztów ogólnych zarządu zaprezentowanych w tabeli nr 5.

Tab. 3. Plan kosztów eksploatacji bezpośrednio obciążających mieszkańców (dane liczbowe podano w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Korekta Planu	Plan po korekcie 2025
1	2	3	4	5
1	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	2 202 700		2 202 700
2	Utrzymanie sanitarno-techniczne osłon na odpady komunalne, z tego:	195 869		232 619
	1) wywóz odpadów	87 133	36 750	123 883
	2) utrzymanie techniczne osłon na odpady	8 788		8 788
	3) sprzątanie osłon na odpady	99 949		99 949
3	Opłata za wywóz i utylizację odpadów	2 051 916		2 051 916
4	Eksploatacja dźwigów	36 000		36 000
5	Dozór lokali użytkowych	60 800		60 800
6	Energia elektryczna w częściach wspólnych	300 000		300 000
7	Podgrzanie wody użytkowej	2 100 000		2 100 000
8	Gaz	60 000		60 000
9	Opłata za wieczyste użytkowanie	70 121		70 121
10	Podatek od nieruchomości	487 283		487 283
11	Ubezpieczenie majątku	195 108		195 108
12	Centralne ogrzewanie	6 100 000		6 100 000
13	Utrzymanie gniazd rtv-sygnał podstawowy	195 480		195 480
	Odpisy na fundusz remontowy - ogółem:	6 033 843		6 033 843
	1) odpis na remonty budynków mieszkalnych, z tego:	5 922 345		5 922 345
	a) opłat za lokale mieszkalne, w tym spłata odsetek od kredytów i czasowego dofinansowania remontów	5 708 134		5 708 134
	b) opłat na remont balkonów i loggi	52 436		52 436
	c) lokali użytkowych w budynkach mieszk.	60 411		60 411
	d) garaży w budynkach mieszkalnych	2 918		2 918
	e) opłat za dodatkowe pomieszczenia	43 684		43 684
	f) opłat za szyldy i reklamy	2 126		2 126
	g) innych pożytków nieruchomości mieszk.	52 636		52 636
	2) opłata na remonty dźwigów	44 422		44 422
	3) odpis na remonty garaży, z tego:	47 468		47 468
	a) opłat użytkowników garaży	39 147		39 147
	b) dzierżawy gruntu	8 321		8 321
	4) odpis na remont lokali użytkowych	19 609		19 609
15	Odprowadzanie wód opadowych	59 849		59 849
16	RAZEM KOSZTY	20 148 970		20 185 720

Wyjaśnienie zmian:

Lp. 2.1) – w związku z koniecznością zlecenia wywozu odpadów wielogabarytowych firmie zewnętrznej (na wysypisku nie odbierano odpadów przewożonych przez Grupę Konserwacyjną), znacznie wzrosły koszty tego wywozu. Stąd również wzrost stawki na utrzymanie techniczne osłon na odpady.

Tab. 4. Plan kosztów utrzymania Grupy Konserwacyjnej (dane liczbowe podano w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Korekta Planu	Plan po korekcie 2025
1	2	3	4	5
1	Wynagrodzenia	464 927	51 900	516 827
2	Wynagrodzenia bezosobowe	121 512	- 51 900	69 612
3	Narzuty na wynagrodzenia	103 723		103 723
4	Materiały pędne	24 000		24 000
5	Koszty ogólne zarządu	13 902		13 902
6	Fundusz Świadczeń Socjalnych	23 613		23 613
7	PFRON	6 300		6 300
8	Zakup i remonty narzędzi i sprzętu	30 000	12 000	42 000
9	Amortyzacja	45 000		45 000
10	Ubezpieczenia	11 000		11 000
11	Dozór i badania techniczne	300		300
12	Bhp, w tym koszty obsługi	12 000		12 000
13	Podatek od środków transportowych	2 412		2 412
14	Szkolenia i delegacje	1 800		1 800
15	Bieżące konserwacje w budynku Tetmajera 2	3 500		3 500
16	Podatek od nieruchomości	13 801		13 801
17	Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	11 191		11 191
18	Opłata za ścieki opadowe	1 715		1 715
19	Wydatki gospodarcze	50 000		50 000
20	RAZEM KOSZTY GK	940 697	-	952 697
21	Materiały dot. usług odpłatnych	1 300		1 300
22	Materiały dot. technicznego utrzymania śmietników	500		500
23	OGÓŁEM	942 497	-	954 497

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Korekta Planu	Plan po korekcie 2025
1	2	3	4	5
1	Sprzedaż usług, z tego:	65 000		65 000
	1) robocizna	63 700		63 700
	2) materiały finansowane przez usługobiorców	1 300		1 300
2	Zaopatrzenie	7 000		7 000
3	Remonty	70 000	12 000	82 000
4	Konserwacje	682 896		682 896
5	Utrzymanie techniczne śmietników, z tego:	50 000		50 000
	1) robocizna	49 500		49 500
	2) materiały finansowane przez usługobiorców	500		500
6	Najem pomieszczeń	67 601		67 601
7	RAZEM, z tego:	942 497	12 000	954 497
	1) robocizna	940 697		952 697
	2) materiały finansowane przez usługobiorców	1 800		1 800

Wyjaśnienie zmian:

Lp. 1 i 2 – w pierwotnym planie założono, że pracownicy będą zatrudniani na umowę zlecenia, w celu weryfikacji poziomu ich umiejętności. Obecnie jeden z takich pracowników został zatrudniony na umowę o pracę, stąd przesunięcie środków z bezosobowego funduszu płac na osobowy fundusz płac,

Lp. 8 – w bieżącym roku konieczna była pilna naprawa ciągnika (koszt nie był planowany).

Tab. 5. Plan kosztów ogólnych zarządu (dane liczbowe podano w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Korekta Planu	Plan po korekcie 2025
1	2	3	4	5
1	Wynagrodzenia administracji	1 010 650		1 010 650
2	Wynagrodzenia sekcji technicznej	425 930		425 930
3	Wynagrodzenia Zarządu	513 601		513 601
4	Bezosobowy fundusz płac, w tym ZUS	3 000		3 000
5	Narzuty ZUS	359 233		359 233
6	ZFŚS	64 408		64 408
7	PFRON	15 500		15 500
8	Bhp, w tym koszty obsługi	13 000		13 000
9	Materiały	30 000		30 000
10	Zakup wyposażenia	5 200		5 200
11	Zakup wydawnictw i czasopism	6 100		6 100
12	Ubezpieczenie majątku	4 500		4 500
13	Amortyzacja	48 000		48 000
14	Szkolenia i delegacje	3 000		3 000
15	Inne usługi obce	83 000		83 000
16	Obsługa prawna	66 542		66 542
17	Oplaty telefoniczne	14 000		14 000
18	Oplaty pocztowe, roznoszenie korespondencji	52 000		52 000
19	Oplaty skarbowe i sądowe	1 500		1 500
20	Remonty i naprawa maszyn	2 000		2 000
21	Badanie i ogłaszanie bilansu	15 414		15 414
22	Prowizje i opłaty bankowe	7 500		7 500
23	Podatek od nieruchomości - udział Spółdzielni	19 275		19 275
24	Oплата za wieczyste użytkowanie gruntów	1 477		1 477
25	Dozór budynku i pomieszczeń Spółdzielni	2 500		2 500
26	Eksploatacja windy - udział Spółdzielni	3 500		3 500
27	Konserwacje - udział Spółdzielni	5 000		5 000
28	Wydatki gospodarcze	74 000		74 000
29	Składka na Krajową Radę Spółdzielczą	550		550
30	Wydatki związane z organizacją Walnego Zgromadzenia	3 000		3 000
31	Lustracja pełna za lata 2022 - 2024		20 000	20 000
32	Wydatki samorządowe	161 986		161 986
	1) wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej z ZUS	159 486		159 486
	2) wydatki związane z posiedzeniami i administracyjną	2 500		2 500
33	OGÓŁEM	3 015 366	20 000	3 035 366

Wyjaśnienie zmian:

Lp. 31 – zgodnie z przepisami, Spółdzielnia musi być poddana lustracji co trzy lata – ostatnia lustracja obejmowała lata 2019-2021.

Źródła pokrycia kosztów ogólnych zarządu – podziału dokonano zgodnie z § 18 ust. 2 Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale.

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Korekta Planu	Plan po korekcie 2025
1	2	3	4	5
1	Eksploatacja własna	2 996 214	19 950	3 016 164
2	Grupa Konserwacyjna	13 902		13 902
3	Zasoby pozaspółdzielcze	5 250	50	5 300
4	OGÓŁEM	3 015 366	20 000	3 035 366

Tab. 7. Plan przychodów i kosztów administracji zasobami pozaspółdzielczymi (dane liczbowe podano w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Korekta Planu	Plan po korekcie 2025
1	2	3	4	5
1	KOSZTY OGÓŁEM	481 778	- 45 250	436 528
	1) wynagrodzenia	325 227	- 42 000	283 227
	2) narzuty na wynagrodzenia	55 289	- 4 000	51 289
	3) ZFŚS	12 962		12 962
	4) PFRON	3 150		3 150
	5) bhp, w tym koszty obsługi	1 100		1 100
	6) narzut kosztów ogólnych zarządu	5 250	50	5 300
	7) wynagrodzenie Zarządu z narzutami	73 500	700	74 200
	8) pozostałe	5 300		5 300
2	PRZYCHODY ZA ZARZĄDZANIE	525 000	5 000	530 000
3	RÓŻNICA MIĘDZY PRZYCHODAMI A KOSZTAMI	43 222	50 250	93 472

Wyjaśnienie zmian:

- 1) Lp. 1.1) – w kalkulacji wynagrodzeń uwzględniono rezerwę na pokrycie wynagrodzeń pracownicy, która ma prawo w bieżącym roku wrócić z urlopu wychowawczego. Po analizie okazało się, że to wynagrodzenie może być należne jedynie za 4,5 m-ca, stąd korekta planu w tym zakresie,
- 2) Lp. 2 – ostateczną kwotę wynagrodzenia ustalono po zakończeniu wszystkich zebrań wspólnot mieszkaniowych.

Tab. 8. Plan osobowego funduszu płac na 2025 r. w poszczególnych grupach pracowniczych (dane liczbowe podano w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Korekta Planu	Plan po korekcie 2025
1	2	3	4	5
1	Sekcja ds. technicznych	425 930		425 930
	1) wynagrodzenia bieżące	425 930		425 930
	2) odprawa emerytalna			
2	Grupa Gospodarzy Domów	888 333		888 333
	1) wynagrodzenia bieżące	793 926		793 926
	2) zastępstwa długoterminowe			
	3) utrzymanie czystości osłon śmietnikowych	64 701		64 701
	4) dopłaty do faktur osłony			
	5) dopłaty do wyn. minim. za okres I-III	11 236		11 236
	6) odprawy emerytalne	10 740		10 740
	7) odśnieżanie-praca w godzinach nadliczbowych	7 730		7 730
3	Grupa Konserwacyjna	470 744	51 900	522 644
	1) wynagrodzenia bieżące	464 927	51 900	516 827
	2) zastępstwa długoterminowe			
	3) odprawy	5 817		5 817
4	Administracja	1 010 650		1 010 650
	1) wynagrodzenia bieżące	1 010 650		1 010 650
5	Klub	227 279		227 279
	1) wynagrodzenia bieżące	227 279		227 279
6	Zasoby pozaspółdzielcze	325 227	- 42 000	283 227
	1) wynagrodzenia bieżące	325 227	- 42 000	283 227
7	Zarząd	513 601		513 601
	1) wynagrodzenia bieżące	513 601		513 601
8	RAZEM, z tego:	3 861 765	9 900	3 871 665
	1) wynagrodzenia bieżące	3 845 208	9 900	3 855 108
	2) odprawa emerytalna	16 557		16 557
9	Zasoby pozaspółdzielcze - wynagrodzenia zarządu	61 950	590	62 540
10	OGÓŁEM	3 923 715	10 490	3 934 205

Wyjaśnienie zmian: proponowane zmiany w tabeli 8 wynikają ze zmian dokonanych w tabeli 4 (Grupa Konserwacyjna) oraz 7 (zasoby pozaspółdzielcze).