

Uchwała nr 10/2026
Rady Nadzorczej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Koszalinie
z dnia 26 marca 2026 r.
w sprawie uchwalenia Planu gospodarczego Spółdzielni na 2026 rok

§1

Na podstawie § 52 ust. 1 pkt 1 Statutu KSM „Nasz Dom” w Koszalinie, Rada Nadzorcza uchwała Plan gospodarczy na 2026 rok stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2026 roku.

§2

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

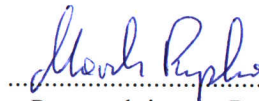
Liczba głosów za: 5

Liczba głosów przeciw: 0

Wstrzymało się od głosu: 4



.....
Sekretarz Rady Nadzorczej
Danuta Ignatowicz



.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Rzepka

Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom”

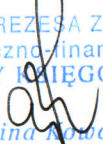
75-950 Koszalin
ul. Szymanowskiego 14

NIP: 669-050-26-90 REGON 000647121

**PLAN GOSPODARCZY
KOSZALIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NASZ DOM”
na 2026 rok**

Koszalin, marzec 2026 r.

KOSZALIŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANOWA
„NASZ DOM”
75-950 KOSZALIN
ul. Szymanowskiego 14
Reg. 000647121 NIP 669-050-26-90

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Ewelina Kobalska

PREZES ZARZĄDU
KSM „Nasz Dom”

mgr inż. Jacek Janczewski

Spis treści

Wstęp	2
1. Przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz pożytki z majątku	3
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3
3. Koszty Grupy Konserwacyjnej i źródła ich finansowania	5
4. Koszty ogólne zarządu i źródła ich finansowania	6
5. Przychody i koszty Klubu	7
6. Administracja zasobami poza spółdzielczymi	7
7. Osobowy funduszu płac	8
8. Kalkulacja stawki eksploatacyjnej na pokrycie pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych	10
8.1. Kalkulacja stawki eksploatacyjnej na pokrycie pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych w nieruchomościach mieszkaniowych	10
8.2. Kalkulacja stawki eksploatacyjnej na pokrycie pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych w nieruchomościach garażowych	10
9. Źródła finansowania remontów nieruchomości mieszkaniowych	11
9.1. Informacja ogólna o zakresie planowanych remontów wysokości opłat na fundusz remontowy w nieruchomościach mieszkaniowych	11
9.2. Zbiorcze zestawienie środków na remonty w nieruchomościach mieszkaniowych	12
10. Źródła finansowania remontów nieruchomości garażowych	13
10.1. Zestawienie wysokości stawek opłat na fundusz remontowy w nieruchomościach garażowych	13
10.2. Zestawienie wpływów z opłat w nieruchomościach garażowych	14
11. Plan remontów budynków użytkowych	15

Spis załączników

1. Zestawienie przychodów w poszczególnych nieruchomościach użytkowych oraz kosztów ich utrzymania	16
2. Program działalności Klubu	17
3. Kalkulacja pożytków z majątku Spółdzielni oraz ich planowany podział, jako dofinansowanie do pozostałych kosztów eksploatacji dla członków Spółdzielni w poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych	18
4. Projekty planów remontów nieruchomości mieszkaniowych i garażowych	18

WSTĘP

Projekt Planu gospodarczego Spółdzielni na 2026 r. opracowano na bazie wyników osiągniętych w 2025 roku, z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przyjętych w grudniu ubiegłego roku, przez Radę Nadzorczą Założeniach do Planu gospodarczego na 2026 rok.

Głównym źródłem finansowania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych i kosztów utrzymania lokali są opłaty wnoszone przez użytkowników lokali. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielnia osiąga przychody z czynszu najmu lokali użytkowych, wpływy za administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi oraz przychody finansowe. Część osiągniętych pożytków z działalności gospodarczej przeznacza się corocznie na dofinansowanie kosztów eksploatacji i utrzymania mieszkań członków.

Poniżej przedstawia się szczegółowy plan przychodów i kosztów w poszczególnych działaniach oraz wydatków na remonty nieruchomości.

1. PRZYCHODY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH ORAZ POŻYTKI Z MAJĄTKU SPÓŁDZIELNI

Plan przychodów 2026 roku wynika z następujących założeń:

- 1) przychody z tytułu najmu lokali użytkowych skalkulowano uwzględniając aktualne (I 2026) stawki czynszu i stan wynajmu lokali, z uwzględnieniem wzrostu stawek czynszu wprowadzonych od 1 stycznia br. (szczegółowe zestawienie przychodów w poszczególnych nieruchomościach użytkowych oraz kosztów ich utrzymania przedstawiono w załączniku nr 1);
- 2) przychody własne Klubu wynikają z kalkulacji przedstawionej w tabeli 6, z założeniem pełnej działalności Klubu w ciągu roku;
- 3) przychody z tytułu dywidendy – uwzględniono dywidendę z tytułu udziałów TKK Sp. z o.o. w Koszalinie na poziomie z roku ubiegłego;
- 4) odsetki finansowe ustalono na podstawie aktualnych danych.

Szczegółowe zestawienie przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz pożytków z majątku Spółdzielni przedstawia się w tabeli 1.

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

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Wykonanie za 2025 r.	Plan 2026	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
PRZYCHODY OGÓLEM, z tego:		7 195 798	7 254 206	7 315 445	100,84	101,66
1	Eksploatacja lokali mieszkalnych	4 681 425	4 684 635	4 937 128	105,39	105,46
2	Czynsz najmu lokali mieszkalnych (ponad koszty eksploatacji)	11 500	14 448	14 448	100,00	125,63
3	Eksploatacja garaży	55 901	55 856	64 769	115,96	115,86
	Czynsz za lokale użytkowe i dzierżawę gruntów, z tego:	1 866 386	1 871 872	1 848 599	98,76	99,05
	1) pożytki nieruch. (odpis na fundusze remontowe nieruchomości) oraz odpis na remont lokali użytkowych własnościowych	140 977	186 720	191 301	102,45	135,70
4	2) pożytki Spółdzielni	1 355 923	1 261 559	1 261 544	100,00	93,04
	3) kwota pokrywająca pozostałe koszty eksploatacji (podatki, opłaty, ubezpieczenie, dozór, eksploatację wind, opłatę za wody opadowe)	369 486	423 593	395 755	93,43	107,11
5	Dodatkowe pomieszczenia (odpisy dla nieruchomości)	43 684	43 622	43 684	100,14	100,00
6	Szyldy i reklamy, w tym:	8 902	22 426	18 816	83,90	211,37
7	Przychody własne Klubu	143 000	129 153	123 000	95,24	86,01
	Przychody działalności finansowej, z tego:	385 000	432 194	265 000	61,32	68,83
8	1) odsetki finansowe	360 000	407 194	240 000	58,94	66,67
	2) dywidenda, z tytułu posiadania udziałów w TKK	25 000	25 000	25 000	100,00	100,00

2. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z § 4 ust. 2 *Regulaminu rozliczania kosztów...*, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości skalkulowano w dwóch odrębnych grupach. Jedną stanowią koszty bezpośrednio obciążające mieszkańców a drugą tzw. pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych. Plan tych kosztów prezentuje się w tabelach 2 i 3.

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

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Wykonanie za 2025 r.	Plan 2026	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
	Koszty utrzymania czystości i porządku:	1 563 442	1 559 240	1 573 587	100,92	100,65
	1) wynagrodzenia osobowe	815 902	804 528	695 322	86,43	85,22
	2) rezerwa na koszty odśnieżania, w tym ZUS	10 000	21 515	20 000	92,96	200,00
	3) bfp	10 000	10 000	10 000	100,00	100,00
	4) narzuty ZUS	148 299	148 186	132 157	89,18	89,12
	5) ZFŚS	52 893	47 551	46 738	98,29	88,36
	6) PFRON	11 200	14 014	13 200	94,19	117,86
	7) bhp, w tym koszty obsługi	28 000	24 713	28 000	113,30	100,00
	8) materiały i ekwiwalenty na środki czystości, narzędzia	70 000	69 515	75 000	107,89	107,14
	9) usługi sprzątania	414 148	416 332	550 169	132,15	132,84
	10) woda do utrzymania czystości	3 000	2 886	3 000	103,96	100,00
2	Koszty ogólne zarządu	3 016 164	2 969 067	3 191 711	107,50	105,82
3	Odczyty wodomierzy	37 000	36 871	40 000	108,49	108,11
4	Pogotowie techniczne	152 000	158 633	165 784	104,51	109,07
5	Bieżące konserwacje	980 711	1 023 312	1 093 139	106,82	111,46
6	Odpis na remonty budynków użytkowych	150 000	150 000	150 000	100,00	100,00
7	Amortyzacja budynków użytkowych	2 645	2 645	2 645	99,99	100,00
8	Amortyzacja węzłów i systemu monitoringu w budynkach użytkowych	2 449	2 449	2 449	100,01	100,00
9	Usługi kominiarskie	182 227	150 073	174 227	116,09	95,61
10	Dezynsekcja i deratyzacja	9 000	7 383	10 000	135,45	111,11
11	RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY EKSPLOATACJI	6 095 638	6 059 674	6 403 542	105,67	105,05

W tabeli 3 ujęto pozostałe koszty utrzymania przenoszone na użytkowników lokali w formie odrębnych opłat.

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

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Wykonanie za 2025 r.	Plan 2026	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
1	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	2 202 700	2 027 688	2 129 072	105,00	96,66
2	<u>Utrzymanie sanitarno-techniczne osłon na odpady komunalne, z tego:</u>	<u>232 619</u>	<u>216 933</u>	<u>245 490</u>	113,16	105,53
	1) wywóz odpadów	123 883	103 224	128 342	124,33	103,60
	2) utrzymanie techniczne osłon na odpady	8 788	7 578	9 105	120,14	103,60
	3) sprzątanie osłon na odpady	99 949	106 131	108 043	101,80	108,10
3	Oплата za wywóz i utylizację odpadów	2 051 916	2 031 532	2 008 056	98,84	97,86
4	Eksploatacja dźwigów	36 000	40 691	41 000	100,76	113,89
5	Dozór lokali użytkowych	60 800	59 083	62 241	105,34	102,37
6	Energia elektryczna w częściach wspólnych	300 000	303 495	315 000	103,79	105,00
7	Podgrzanie wody użytkowej	2 100 000	2 001 760	2 100 000	104,91	100,00
8	Gaz	60 000	51 150	60 000	117,30	100,00
9	Oплата za wieczyste użytkowanie	70 121	69 873	70 121	100,36	100,00
10	Podatek od nieruchomości	487 283	487 346	487 283	99,99	100,00
11	Ubezpieczenie majątku	195 108	195 105	233 475	119,67	119,66
12	Centralne ogrzewanie	6 100 000	6 417 609	6 600 000	102,84	108,20
13	Utrzymanie gniazd rtv-sygnal podstawowy	195 480	198 408	195 480	98,52	100,00
	<u>Odpisy na fundusz remontowy - ogółem:</u>	<u>6 033 843</u>	<u>6 087 377</u>	<u>6 550 419</u>	107,61	108,56
	1) odpis na remonty budynków mieszkalnych, z tego:	<u>5 922 345</u>	<u>5 977 147</u>	<u>6 438 921</u>	107,73	108,72
	a) opłat za lokale mieszkalne, w tym spłata odsetek od kredytów i czasowego dofinansowania remontów	5 708 134	5 707 060	6 164 472	108,01	107,99
	b) opłat na remont balkonów i loggi	52 436	52 434	52 436	100,00	100,00
	c) lokali użytkowych w budynkach mieszk.	60 411	58 482	60 411	103,30	100,00
	d) garaży w budynkach mieszkalnych	2 918	2 918	2 918	100,00	100,00
	e) opłat za dodatkowe pomieszczenia	43 684	43 622	43 684	100,14	100,00
	f) opłat za szyldy i reklamy	2 126	11 150	12 040	107,98	566,32
	g) innych pożytków nieruchomości mieszk.	52 636	101 482	102 960	101,46	195,61
	2) opłata na remonty dźwigów	44 422	44 124	44 422	100,68	100,00
	3) odpis na remonty garaży, z tego:	<u>47 468</u>	<u>46 433</u>	<u>47 468</u>	102,23	100,00
	a) opłat użytkowników garaży	39 147	39 350	39 147	99,48	100,00
	b) dzierżawy gruntu	8 321	7 083	8 321	117,47	100,00
	4) odpis na remont lokali użytkowych	19 609	19 673	19 609	99,67	100,00
15	Odprowadzanie wód opadowych	59 849	59 850	61 143	102,16	102,16
16	RAZEM KOSZTY	20 185 720	20 247 901	21 158 780	104,50	104,82

3. KOSZTY GRUPY KONSERWACYJNEJ I ŹRÓDŁA ICH FINANSOWANIA

W tabeli 4 zestawiono planowane koszty utrzymania Grupy Konserwacyjnej.

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

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Wykonanie za 2025 r.	Plan 2026	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
1	Wynagrodzenia	516 827	522 526	550 279	105,31	106,47
2	Wynagrodzenia bezosobowe	69 612	26 169	14 000	53,50	20,11
3	Narzuty na wynagrodzenia	103 723	97 846	102 308	104,56	98,64
4	Materiały pędne	24 000	19 703	24 000	121,81	100,00
5	Koszty ogólne zarządu	13 902	13 902	14 013	100,80	100,80
6	Fundusz Świadczeń Socjalnych	23 613	23 022	23 546	102,28	99,72
7	PFRON	6 300	7 317	8 500	116,17	134,92
8	Zakup i remonty narzędzi i sprzętu	42 000	37 014	42 000	113,47	100,00
9	Amortyzacja	45 000	43 025	46 000	106,92	102,22
10	Ubezpieczenia	11 000	10 021	10 423	104,01	94,75
11	Dozór i badania techniczne	300	170	300	176,38	100,00
12	Bhp, w tym koszty obsługi	12 000	11 481	12 000	104,52	100,00
13	Podatek od środków transportowych	2 412	2 412	2 412	100,00	100,00
14	Szkolenia i delegacje	1 800	520	1 000	192,31	55,56
15	Bieżące konserwacje w budynku Tetmajera 2	3 500	5 117	5 862	114,57	167,49
16	Podatek od nieruchomości	13 801	13 801	13 801	100,00	100,00
17	Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	11 191	11 191	11 191	100,00	100,00
18	Opłata za ścieki opadowe	1 715	1 715	1 667	97,23	97,20
19	Wydatki gospodarcze	50 000	57 429	64 884	112,98	129,77
20	RAZEM KOSZTY GK	952 697	904 379	948 186	104,84	99,53
21	Materiały dot. usług odpłatnych	1 300	905	1 300	143,62	100,00
22	Materiały dot. technicznego utrzymania śmietników	500	442	500	113,12	100,00
23	OGÓLEM	954 497	905 726	949 986	104,89	99,53

Źródła pokrycia kosztów GK

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Wykonanie za 2025 r.	Plan 2026	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
1	Sprzedaż usług, z tego:	65 000	71 246	71 903	100,92	110,62
	1) robocizna	63 700	70 341	70 893	100,78	111,29
	2) materiały finansowane przez usługobiorców	1 300	905	1 300	143,62	100,00
2	Zaopatrzenie	7 000	6 787	6 800	100,19	97,14
3	Remonty	82 000	90 453	93 000	102,82	113,41
4	Konserwacje	682 896	680 899	687 390	100,95	100,66
5	Utrzymanie techniczne śmietników, z tego:	50 000	12 836	17 000	132,44	34,00
	1) robocizna	49 500	12 394	16 500	133,12	33,33
	2) materiały finansowane przez usługobiorców	500	442	500	113,12	100,00
6	Najem pomieszczeń	67 601	71 325	73 893	103,60	109,31
7	RAZEM, z tego:	954 497	933 545	949 986	101,76	99,53
	1) robocizna	952 697	932 198	948 186	101,72	99,53
	2) materiały finansowane przez usługobiorców	1 800	1 347	1 800	133,61	100,00

Grupa Konserwacyjna wykonuje swoje podstawowe zadania, w szczególności prowadzi prace w zakresie utrzymania w dobrym stanie technicznym zasobów zieleni wokół budynków Spółdzielni, a na zlecenie również terenów zielonych administrowanych przez nas wspólnot mieszkaniowych. Zieleń jest istotnym elementem architektonicznym osiedla, która pozwala na uatrakcyjnienie przestrzeni miejskiej i wpływa na jakość życia mieszkańców. Posiadanie własnej Grupy zatrudniającej pracowników z wysokimi kwalifikacjami gwarantuje wysoką jakość usług w tym zakresie..

4. KOSZTY OGÓLNE ZARZĄDU

W kalkulacji tych kosztów uwzględniono elementy zdefiniowane w § 18 ust. 1 *Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale.*

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

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Wykonanie za 2025 r.	Plan 2026	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
1	Wynagrodzenia administracji	1 010 650	1 019 634	1 116 912	109,54	110,51
2	Wynagrodzenia sekcji technicznej	425 930	434 632	437 403	100,64	102,69
3	Wynagrodzenia Zarządu	513 601	461 055	480 990	104,32	93,65
4	Bezosobowy fundusz płac, w tym ZUS	3 000	3 000	9 300	310,00	310,00
5	Narzuty ZUS	359 233	363 760	396 570	109,02	110,39
6	ZFŚS	64 408	57 741	57 463	99,52	89,22
7	PFRON	15 500	20 222	20 500	101,37	132,26
8	Bhp, w tym koszty obsługi	13 000	11 685	12 000	102,70	92,31
9	Materiały	30 000	30 664	35 000	114,14	116,67
10	Zakup wyposażenia	5 200	7 496	8 000	106,72	153,85
11	Zakup wydawnictw i czasopism	6 100	7 069	7 100	100,43	116,39
12	Ubezpieczenie majątku	4 500	4 380	4 990	113,93	110,89
13	Amortyzacja	48 000	47 087	40 000	84,95	83,33
14	Szkolenia i delegacje	3 000	3 971	7 500	188,88	250,00
15	Inne usługi obce	83 000	89 088	120 000	134,70	144,58
16	Obsługa prawna	66 542	66 661	69 061	103,60	103,79
17	Opłaty telefoniczne	14 000	11 038	14 000	126,84	100,00
18	Opłaty pocztowe, roznoszenie korespondencji	52 000	47 195	52 000	110,18	100,00
19	Opłaty skarbowe i sądowe	1 500	1 935	2 500	129,20	166,67
20	Remonty i naprawa maszyn	2 000	1 052	2 000	190,15	100,00
21	Badanie i ogłaszanie bilansu	15 414	18 036	20 000	110,89	129,75
22	Prowizje i opłaty bankowe	7 500	8 461	9 500	112,28	126,67
23	Podatek od nieruchomości - udział Spółdzielni	19 275	19 275	19 275	100,00	100,00
24	Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów	1 477	1 477	1 477	100,00	100,00
25	Dozór budynku i pomieszczeń Spółdzielni	2 500	4 952	5 200	105,00	208,00
26	Eksploatacja windy - udział Spółdzielni	3 500	4 597	5 000	108,77	142,86
27	Konserwacje - udział Spółdzielni	5 000	10 633	11 000	103,45	220,00
28	Wydatki gospodarcze	74 000	52 868	75 000	141,86	101,35
29	Składka na Krajową Radę Spółdzielczą	550	660	660	100,00	120,00
30	Wydatki związane z organizacją Walnego Zgromadzenia	3 000	2 926	3 200	109,35	106,67
31	Lustracja pełna za lata 2022-2024	20 000	13 407	-	-	-
31	Wydatki samorządowe	161 986	161 612	167 617	103,72	103,48
	1) wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej z ZUS	159 486	159 486	165 317	103,66	103,66
	2) wydatki związane z posiedzeniami i administracyjną	2 500	2 126	2 300	108,19	92,00
32	OGÓLEM	3 035 366	2 988 269	3 211 218	107,46	105,79

Wyjaśnienia do tabeli 5:

- do lp. 1 – wzrost kosztów wynika z dodatkowego etatu pracownika działu administracji przez okres 6 m-cy (do momentu odejścia na emeryturę jednej z pań administratorów) oraz zaplanowanej wypłaty odprawy emerytalnej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- do lp. 3 – ujęto wynagrodzenie byłego członka zarządu; wynagrodzenie z-cy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych zaplanowano od maja 2026 r.
- do lp. 4 – wzrost kosztów wynika ze zlecenia obsługi administrowania stroną internetową spółdzielni.
- do lp. 14 – wzrost kosztów wynika z planowanych szkoleń dla nowych pracowników działu czynszów i windykacji oraz dla Głównej Księgowej i z-cy Gł. Księgowej w związku z wprowadzeniem znaczników rachunkowych i podatkowych JPK KR, JPK CIT, JPK ŚT.
- do lp. 15 – wzrost kosztów wynika ze zlecenia wykonywania usług inspektora ochrony danych osobowych firmie zewnętrznej oraz dokupienia dodatkowego modułu oprogramowania do obsługi KSEF.

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	Wykonanie za 2025 r.	Plan 2026	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
1	Eksploatacja własna	3 016 164	2 969 067	3 191 711	107,50	105,82
2	Grupa Konserwacyjna	13 902	13 902	14 013	100,80	100,80
3	Zasoby pozaspółdzielcze	5 300	5 300	5 495	103,67	103,67
4	OGÓLEM	3 035 366	2 988 269	3 211 218	107,46	105,79

5. PRZYCHODY I KOSZTY KLUBU

W tabeli 6 prezentuje się zestawienie planowanych przychodów i kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej w Klubie. Program działalności Klubu określony został w załączniku nr 3. W kalkulacji przychodów i kosztów założono funkcjonowanie Klubu w pełnym zakresie.

Tab. 6. Przychody i koszty działalności społeczno-wychowawczej (dane liczbowe podano w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Wykonanie za 2025 r.	Plan 2026	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
	Przychody ogółem, w tym:	417 813	406 431	393 259	96,76	94,12
1	1) odpłatność uczestników	125 000	106 373	105 000	98,71	84,00
	2) wynajem pomieszczeń	18 000	17 980	18 000	100,11	100,00
	3) pozostałe wpływy		4 800		-	
	3) dofinansowanie z pozytków	274 813	277 278	270 259	97,47	98,34
	Koszty ogółem, w tym:	417 813	406 431	393 259	96,76	94,12
	1) wynagrodzenia	227 279	230 481	209 582	90,93	92,21
	2) bezosobowy fundusz płac	7 000	5 920	7 000	118,24	100,00
	3) narzuty na wynagrodzenia	43 576	41 193	40 284	97,79	92,45
	4) Bhp	900	1 186	1 200	101,18	133,33
	4) ZFŚS	9 043	8 688	11 037	127,04	122,05
2	5) PFRON	2 530	3 351	4 360	130,11	172,33
	6) organizacja imprez	55 000	44 645	45 000	100,79	81,82
	7) zakup wyposażenia	3 000	3 558	3 000	84,32	100,00
	8) konserwacje	2 200	2 737	2 800	102,31	127,27
	9) sprzątanie Klubu	24 570	24 704	25 939	105,00	105,57
	10) podatek od nieruchomości Tetmajera 1	2 715	3 057	3 057	100,00	112,60
	11) szkolenia					
	12) wydatki gospodarcze	40 000	36 912	40 000	108,37	100,00

6. ADMINISTRACJA ZASOBAMI POZASPÓLDZIELCZYMI

Zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną Spółdzielni, podstawową obsługą wspólnot mieszkaniowych zajmują się pracownicy wyodrębnionej do tego celu sekcji administracji zasobami pozaspółdzielczymi. Dozór sprzątania oraz sprawy kadrowo-płacowe zapewniają pracownicy obsługujący Spółdzielnię, ale odpowiednia część kosztów ich zatrudnienia obciąża bezpośrednio administrację zasobami pozaspółdzielczymi.

Przychody z wynagrodzeń Spółdzielni za administrowanie tymi zasobami ustalono na podstawie aktualnej ich powierzchni oraz stawek przyjętych w planach przez administrowane przez nas wspólnoty.

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

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025	Wykonanie za 2025 r.	Plan 2026	5 : 4 (%)	5 : 3 (%)
1	2	3	4	5	6	7
1	KOSZTY OGÓLEM	436 528	390 141	409 980	105,09	93,92
	1) wynagrodzenia	283 227	255 622	260 620	101,96	92,02
	2) narzuty na wynagrodzenia	51 289	44 439	44 305	99,70	86,38
	3) ZFŚS	12 962	8 660	11 184	129,14	86,29
	4) PFRON	3 150	3 543	4 340	122,50	137,78
	5) bhp, w tym koszty obsługi	1 100	1 104	1 810	163,95	164,55
	6) narzut kosztów ogólnych zarządu	5 300	5 300	5 495	103,67	103,67
	7) wynagrodzenie Zarządu z narzutami	74 200	66 795	76 926	115,17	103,67
	8) pozostałe	5 300	4 677	5 300	113,33	100,00
2	PRZYCHODY ZA ZARZĄDZANIE	530 000	530 377	549 471	103,60	103,67
3	RÓŻNICA MIĘDZY PRZYCHODAMI A KOSZTAMI	93 472	140 237	139 491	99,47	149,23

7. OSOBOWY FUNDUSZ PŁAC

Szczegółową kalkulację planu osobowego funduszu płac na 2026 r., przeprowadzono zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji..... Podstawę do ustalenia projektu planu osobowego funduszu płac pracowników w zakresie wynagrodzeń bieżących stanowią ich wynagrodzenia na koniec 2025 roku, wynikające z umów o pracę z uwzględnieniem stosowanej premii w ramach funduszu płac, przy uwzględnieniu wzrostu wynagrodzeń o wskaźnik inflacji zgodnie z Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 15 stycznia 2026 roku w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2025 r., tj. o 3,6%. Wskaźnik wzrostu wynagrodzeń zastosowano począwszy od miesiąca kwietnia 2026 roku.

W kalkulacji osobowego funduszu płac nie uwzględnia się kosztów utrzymania czystości w rejonach, w których utrzymaniem czystości zajmują się firmy zewnętrzne. Obecnie firmy zewnętrzne obsługują nieruchomości 101,103, 104, 105, 106, 107, 108, 110 i 113.

Ponadto w Planie gospodarczym uwzględniono wypłatę odpraw emerytalnych dla pracowników, którzy osiągną wiek emerytalny – zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem wynagradzania, odprawa emerytalno-rentowa wynosi jednomiesięczne wynagrodzenie pracownika;

Plan wynagrodzeń w poszczególnych grupach pracowniczych wykazano w tabeli nr 8.

Tab. 8. Plan osobowego funduszu płac na 2026 r. w poszczególnych grupach pracowniczych (dane liczbowe podano w zł)

Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025 r.	Wykonanie za 2025 r.	Plan 2026 r.	5 : 3 (%)	Zatrudnienie w etatach	Średnie miesięczne wynagrodzenie na rok	Narzuty ZUS
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Sekcja ds. technicznych	425 930	434 632	437 403	102,69			86 262
	1) wynagrodzenia bieżące	425 930	434 632	437 403	102,69	4,00	9 113	
2	Grupa Gospodarzy Domów	888 333	862 721	780 338	87,84			145 150
	1) wynagrodzenia bieżące	793 926	759 241	690 445	87,98	10,88	5 786	132 157
	2) zastępstwa długoterminowe							
	3) utrzymanie czystości osłon śm	64 701	64 754	65 016				12 993
	4) dopłaty do faktur osłony							
	5) dopłaty do wyn. minim. za okr	11 236	10 740	4 877				
	6) odprawy emerytalne	10 740	11 236	-				
	6) odśnieżanie-praca w godzinac	7 730	16 751	20 000	258,76			
3	Grupa Konserwacyjna	522 644	522 526	550 279	105,29			102 308
	1) wynagrodzenia bieżące	516 827	516 709	550 279	106,47	7,00	6 551	
	2) zastępstwa długoterminowe							
	3) odprawy	5 817	5 817					
4	Administracja	1 010 650	1 019 634	1 116 912	110,51			203 212
	1) wynagrodzenia bieżące	1 010 650	1 019 634	1 109 530	109,78	12,70	7 280	203 212
	2) odprawy emerytalne	-		7 382				
5	Klub	227 279	230 481	209 582	92,21			38 112
	1) wynagrodzenia bieżące	227 279	230 481	209 582	92,21	2,75	6 351	
6	Zasoby pozaspółdzielcze	283 227	255 622	260 620	92,02			48 214
	1) wynagrodzenia bieżące	283 227	255 622	260 620	92,02	2,80	7 757	48 214
7	Zarząd	513 601	461 055	480 990	93,65			107 097
	1) wynagrodzenia bieżące	513 601	461 055	419 382	81,66	3,00	11 649	93 653
	2) wynagrodzenie byłego prezesa			61 608				13 444
8	RAZEM, z tego:	3 871 665	3 786 671	3 836 124	99,08	<i>43,13</i>		730 354
	1) wynagrodzenia bieżące	3 871 665	3 786 671	3 836 124	99,08	<i>43,13</i>	7 412	730 354
9	Zasoby pozaspółdzielcze - wynagrodzenia zarządu	62 540	56 191	64 838	103,67	3,00	1 801	12 088
10	OGÓLEM	3 934 205	3 842 862	3 900 961	99,16	43,13	7 537	742 442

8. KALKULACJA STAWKI EKSPLOATACYJNEJ NA POKRYCIE POZOSTAŁYCH KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH

8.1. Kalkulacja stawki eksploatacyjnej na pokrycie pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych w nieruchomościach mieszkaniowych

Wykazane w tabeli nr 2 koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zostały przypisane poszczególnym nieruchomościom według zasad określonych w *Regulaminie rozliczania kosztów*....

W tabeli 10 przedstawia się zestawienie pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz kalkulację stawki eksploatacyjnej dla każdej nieruchomości mieszkaniowej.

W kolumnie 3 (pozostałe koszty eksploatacji) ujęto przewidywane koszty utrzymania czystości, odczytów wodomierzy, pogotowia technicznego, wynagrodzenia, dezynsekcji i deratyzacji oraz narzut kosztów ogólnych zarządu. Kwoty te skalkulowano na podstawie ich poziomu w 2025 roku, z przyjętym wskaźnikiem wzrostu, uwzględniającym wzrost cen. W kolumnach 4 i 5 wykazano koszty konserwacji oraz usług kominiarskich. W kolumnie 6 ujęto sumę wszystkich kosztów stanowiących podstawę kalkulacji stawki opłaty eksploatacyjnej. W kolumnie 7 wykazano średnioroczny koszt utrzymania poszczególnych nieruchomości, a w kolumnie 8 skalkulowano wysokości stawek miesięcznych opłat eksploatacyjnych dla lokali zamieszkiwanych przez osoby nieposiadające członkostwa w Spółdzielni. W kolumnie 10 wykazano kwoty planowanego dofinansowania do kosztów eksploatacji przypadających na mieszkania członków Spółdzielni – w okresie I-VI wysokości 0,35 a w okresie VII-XII 0,55 zł/m²/m-c. Stawki określone w kolumnie 11 uwzględniają proponowane dofinansowanie z pożytków z majątku Spółdzielni określone w kol. 10. W kolumnach 15 i 16 wskazano przewidziane do wprowadzenia wysokości stawek opłat z uwzględnieniem wyników poszczególnych nieruchomości na dzień 31 grudnia 2025 r. Dodatkowo w kolumnach 17, 18 i 19 wykazano zróżnicowany poziom kosztów eksploatacji, konserwacji i usług kominiarskich w poszczególnych nieruchomościach.

Szczegółową kalkulację dofinansowania pozostałych kosztów eksploatacji dla członków Spółdzielni przedstawiono w załączniku nr 4. Stawki wykazane w kolumnach 15 i 16 skalkulowano przy uwzględnieniu, że wejdą one w życie **od 1 lipca 2026 r.**, po uprzednim zawiadomieniu mieszkańców przesłanym trzy miesiące wcześniej.

Tab. 10. Kalkulacja stawek eksploatacyjnych w nieruchomościach mieszkaniowych (dane podano w zł)

Nr nieruchomości	Powierzchnia użytkowa m ²	Pozostałe koszty eksploatacji zł	Koszty konserwacji części wspólnych zł	Koszty usług kominiarskich zł	Ogółem koszty eksploatacji (kol.3 + kol.4 + kol.5) zł	Średnioroczny koszt zł/m ² /m-c	Stawka na pokrycie kosztów eksploatacji dla mieszkań bez członkostwa		Planowane dofinansowanie z pożytków do kosztów eksploatacji dla członków Spółdzielni zł
							Wg kalkulacji 2026 od VII/2026 zł/m ² /m-c	Obowiązująca zł/m ² /m-c	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
101	7 387,18	266 625	55 753	12 645	335 024	3,78	3,74	3,82	37 495
102	8 376,29	303 971	69 472	8 376	381 819	3,80	3,74	3,86	42 359
103	6 922,11	274 512	46 283	4 260	325 055	3,91	3,75	4,08	35 115
104	3 726,78	124 957	21 097	6 112	152 166	3,40	3,54	3,27	18 123
105	12 987,25	450 446	109 675	28 357	588 479	3,78	3,92	3,63	63 331
106	5 167,18	171 462	76 478	8 004	255 944	4,13	4,47	3,79	26 034
107	4 805,25	152 012	52 051	5 055	209 118	3,63	4,10	3,15	24 160
108	4 228,93	140 928	43 079	5 592	189 599	3,74	4,17	3,30	21 767
109	4 529,00	190 411	34 853	9 201	234 466	4,31	4,37	4,26	23 504
110	10 098,48	326 942	80 333	10 946	418 221	3,45	3,55	3,35	49 981
111	4 156,09	179 318	27 640	4 172	211 129	4,23	4,19	4,28	18 453
112	11 860,82	406 619	88 589	10 997	506 205	3,56	3,92	3,19	58 180
113	11 603,63	427 681	71 202	14 188	513 071	3,68	3,86	3,51	54 495
114	14 796,76	516 820	119 878	15 722	652 421	3,67	3,99	3,36	73 946
115	8 171,92	298 831	102 029	12 067	412 927	4,21	4,56	3,86	42 488
118	3 724,00	157 344	29 542	11 569	198 454	4,44	4,43	4,45	17 569
RA-ZEM	122 541,67	4 388 880	1 027 955	167 262	5 584 097	3,80	3,90	3,70	607 000

Ciąg dalszy Tabeli nr 10.

Nr nieruchomości	Stawka na pokrycie kosztów eksploatacji dla mieszkań członków Spółdzielni		Wynik nieruchomości na 31-12-2025 z planowanym dofinansowaniem z pożytków	Stawka na pokrycie kosztów eksploatacji obowiązująca od VII 2026 r.		Średnioroczne koszty		
	Wg kalkulacji 2026 od VII/2026	Obowiązująca		Dla mieszkań bez członkostwa	Dla mieszkań członków	Koszty konserwacji	Usługi kominiarskie	Eksploatacja
	zł/m ² /m-c	zł/m ² /m-c		zł	zł/m ² /m-c	zł/m ² /m-c	zł/m ² /m-c	zł/m ² /m-c
1	11	12	13	14	15	16	17	18
101	3,19	3,47	16 281	4,02	3,47	0,63	0,14	3,01
102	3,19	3,41	- 42 473	4,15	3,60	0,69	0,08	3,02
103	3,20	3,73	- 21 674	4,28	3,73	0,56	0,05	3,30
104	2,99	2,92	12 024	3,47	2,92	0,47	0,14	2,79
105	3,37	3,28	21 168	3,83	3,28	0,70	0,18	2,89
106	3,92	3,44	- 13 017	4,39	3,84	1,23	0,13	2,77
107	3,55	2,80	5 854	3,75	3,20	0,90	0,09	2,64
108	3,62	2,95	- 4 019	3,85	3,30	0,85	0,11	2,78
109	3,82	3,91	- 3 395	4,46	3,91	0,64	0,17	3,50
110	3,00	3,00	23 512	3,55	3,00	0,66	0,09	2,70
111	3,64	3,93	- 14 433	4,48	3,93	0,55	0,08	3,60
112	3,37	2,84	32 162	3,55	3,00	0,62	0,08	2,86
113	3,31	3,16	39 606	3,71	3,16	0,51	0,10	3,07
114	3,44	3,01	3 322	3,56	3,01	0,68	0,09	2,91
115	4,01	3,51	- 24 922	4,55	4,00	1,04	0,12	3,05
118	3,88	4,10	- 8 487	4,65	4,10	0,66	0,26	3,52
RA-ZEM	3,35	3,15	21 508	4,02	3,47	0,70	0,11	2,98

8.2. Kalkulacja stawki eksploatacyjnej na pokrycie pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych w nieruchomościach garażowych

Kalkulację stawek opłat, przeprowadzoną wg *Regulaminu rozliczania kosztów...* prezentuje się w tabeli 11. Tab. 11. Kalkulacja stawek eksploatacyjnych w nieruchomościach garażowych (dane liczbowe podano w zł)

Nr nieruchomości	Powierzchnia użytkowa	Pozostałe koszty eksploatacji	Koszty konserwacji i części wspólnych	Ogółem koszty (kol.3 + kol.4)	Stawka na pokrycie kosztów eksploatacji		Wynik nieruchomości na 31-12-2025	Stawka na pokrycie kosztów eksploatacji od VII 2026 r
					Wg kalkulacji 2026	Obowiązująca		
	m ²	zł	zł	zł	zł/m ² /m-c	zł/m ² /m-c	zł	zł/m ² /m-c
1	2	3	4	5	6	7	8	9
201	126,99	1 711	2 184	3 895	3,11	2,00	- 5 223	2,50
202	296,84	2 588	1 902	4 491	1,22	1,30	113	1,30
203	1 017,43	7 200	2 403	9 603	0,67	0,90	- 1 706	0,90
204	423,63	6 782	3 257	10 039	2,25	1,70	- 4 001	2,00
205	177,34	1 612	355	1 967	0,81	1,04	712	1,04
207	276,37	2 499	559	3 059	0,38	1,46	- 1 130	1,46
208	759,43	4 843	505	5 349	0,77	0,40	5 087	0,40
209	293,33	3 062	195	3 257	0,85	1,00	862	1,00
210	1 521,67	10 944	3 111	14 055	0,79	0,75	- 2 506	0,85
211	793,08	6 186	1 465	7 651	1,13	0,48	2 331	0,90
RAZEM	5 686,11	47 429	15 937	63 366	1,12	0,74	- 5 461	1,00
106	64,00	363	751	1 114	1,90	1,00	1 376	1,40
OGÓLEM	5 750,11	47 791	16 688	64 479	1,13	0,74	- 4 085	1,00

9. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

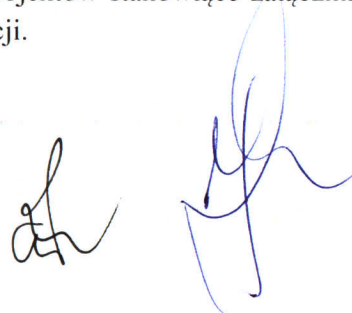
9.1. Informacja o zakresie planowych remontów i wysokości opłat na remonty w nieruchomościach mieszkaniowych

Informacje o planowanych remontach w nieruchomościach mieszkaniowych i wysokościach opłat na remonty zostały przedstawione mieszkańcom w poszczególnych nieruchomościach, a później zaopiniowane przez Rady Nieruchomości w formie uchwał opublikowanych na tablicach ogłoszeń. Od projektów planów nie wniesiono odwołań.

Zakresy remontów nieruchomości wynikają z uzgodnionych z mieszkańcami wieloletnich założeń, aktualnych potrzeb wynikających z okresowych przeglądów technicznych oraz aktualnych możliwości finansowych nieruchomości. W niżej wymienionych nieruchomościach mieszkaniowych, w 2026 roku będą realizowane następujące przedsięwzięcia:

- 101 - wykonanie prac termomodernizacyjnych oraz remont instalacji C.O.
- 102 - zakończenie rewitalizacji placu zabaw oraz czyszczenie elewacji od str. klatek schodowych Moniuszki 8-8e oraz Szymanowskiego 18-18c, wykonanie projektów węzłów cieplnych.
- 103 - planowana rozbudowa systemu monitoringu w klatce „B”.
- 104 – zaplanowano jedynie drobne roboty budowlane i instalacyjne.
- 105 - zaplanowano rewitalizację osłony śmietnikowej przy ul. Moniuszki 25 oraz montaż 2 szt. stojaków na rowery.
- 106 - zaplanowano wykonanie remontów 2 szt. klatek schodowych.
- 107 – zaplanowano drobne roboty budowlane i instalacyjne.
- 108 - zaplanowano wykonanie węzłów cieplnych oraz czyszczenie elewacji
- 109 - zaplanowano mycie i malowanie elewacji i drobne roboty budowlane i instalacyjne.
- 110 – wykonanie audytów remontowych i modernizacja instalacji C.O. we wszystkich budynkach,
- 111 - zaplanowano realizację dostosowania budynku do wymagań PPOŻ, remont WLZ wraz z malowaniem ciągów komunikacyjnych, wymianę okienek piwnicznych.
- 112 – zaplanowano wymianę poziomów kanalizacji sanitarnej w budynku Tetmajera 28-34,
- 113 – zaplanowano wymianę instalacji elektrycznych klatek schodowych budynku Tetmajera 36-38 i Staffa 1-3 wraz z remontem klatki schodowej. oraz remont pionów i wymianę grzejników na remontowanych klatkach schodowych.
- 114 - zaplanowano aktualizację audytów, projektów termomodernizacji i termomodernizację budynków oraz drobne roboty remontowe
- 115 – wykonanie audytów remontowych i modernizacja instalacji C.O. we wszystkich budynkach oraz zaplanowano drobne roboty remontowe,
- 118 – zaplanowano roboty malarskie galerii po robotach elektrycznych w budynkach przy ul. Orła 47 i 49.

W niniejszym Planie gospodarczym przyjmuje się założenia tych projektów stanowiące załącznik nr 4 do niniejszego Planu i zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do ich realizacji.



W 2026 roku obowiązywać będą następujące wysokości opłat na remonty:

Remonty podstawowe

- N.101 obecna 3,50 zł/ m2/ m-c od 01.07.2026 4,00 zł/m2
 N.102 obecna 3,00 zł/m2/m-c bez zmian
 N.103 obecna 3,80 zł/m2/m-c bez zmian
 N.104 obecna 5,0 zł/m2/m-c bez zmian
 N.105 obecna 5,0 zł/m2/m-c bez zmian
 N.106 obecna. 3,80 zł/m2/m-c od 01.06.2026 4,00 zł/m2
 N.107 obecna 4,0 zł/m2/m-c bez zmian
 N.108 obecna 3,20 zł/m2/m-c od 01.06.2026 3,50 zł/m2
 N.109 do 30.04.2026 3,0 zł/ m2/ m-c od 1.05.2026 3,80 zł/m2/m-c
 N.110 obecna 3,5 zł/m2/m-c
 N.111 obecna 4,0 zł/m2/m-c bez zmian
 fundusz remontowy dodatkowy 0,60 zł/m2/m-c
 N.112 do 31.04.2026 3,80 zł/m2/m-c od 01.05.2026 4,00 zł/m2
 N.113 obecna 4,0 zł/m2/m-c
 N.114 do 31.04.2026 4,20 zł/m2/m-c od 01.05.2026 5,50 zł/m2
 N.115 obecna 3,70 zł/m2/m-c od 1.06.2026 4,0 zł/m2/m-c
 N.118 obecna 5,25 zł/m2/m-c

Remonty balkonów

- N.101 bez zmian na poziomie 1,10 zł/ m2/ m-c
 N.103 bez zmian na poziomie 1,13 zł/ m2/ m-c
 N.104 stawka 0,00 zł/ m2/ m-c
 N.107 i 118 bez balkonów
 pozostałe, bez zmian na poziomie 1,21 zł/m2/ m-c.

Remonty wind

- N.103 fundusz rem. 0,10 zł/m2/m-c, opłata za eksploatację 7,0 zł/os/m-c
 N.111 opłata za eksploatację 10 zł/os/m-c

9.2. Zbiorcze zestawienie środków na remonty w nieruchomościach mieszkaniowych

W tabeli 12 zestawiono środki finansowe na remonty nieruchomości mieszkaniowych. Pochodzą one z opłat na remonty, uzyskiwanych pożytków z nieruchomości wspólnych i opłat na remonty dźwigów (dot. nieruchomości 103 i 111) oraz opłat za balkony.

Tab. 12. Zbiorcze zestawienie środków na remonty w nieruchomościach mieszkaniowych (dane liczbowe podano w zł)

Nr nieruchomości	Wyszczególnienie	Przychody netto, z tego						Netto (po odjęciu podatku doch.)
		brutto VAT	dzierżawa	reklama	MEC/TKK	dod. pomieszczenia	pod pojemniki	
1	2	3	4	5	6	7		
101								
	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	2 961				2 408	2 408	
	Reklama	1 169		950			770	
	Paczkomat Inpost	12 233	9 946				8 056	
	Paczkomat DPD	3 058	2 486				2 014	
	Paczkomat Orlen	9 939	8 081				6 545	
							-	
Razem		29 361	20 513	950	-	2 408	19 792	
102								
	Moniuszki 6-6e (węzeł ciepły MEC. 8,33m2)	1463			1 190		964	
	Moniuszki 8-8e (węzeł ciepły MEC.10,21m2)	1793			1 458		1 181	
	Szymanowskiego 18-18e (węzeł ciepły MEC.9,63m2)	1691			1 375		1 114	
	Reklama	141		115			93	
	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	1868,3				1 519	1 519	
	Paczkomat orlen	9 939	8 081				6 545	
	Paczkomat DHL	9 594	7 800				6 318	
Razem		26 491	15 881	115	4 023	1 519	17 734	
103								
	Zwycięstwa 187- dzierz. gruntu pod garaz.	3362	2 734				2 214	
	Zwycięstwa 183 Dzierżawa gruntu (opłata roczna)	102	83				67	
	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	5071,4				4 123	4 123	
		0					-	
	Paczkomat DHL	9594	7 800				6 318	
Razem		18 130	10 617	-	-	4 123	12 723	
104								
	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	15,99				13	13	
	Pomieszczenie TKK	2 380			1 935		1 567	
	Paczkomat DPD	3 058	2 486				2 014	
Razem		5 454	2 486	-	1 935	13	3 594	
105								
	reklama	1 175		955			774	
	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	4 562				3 709	3 709	
	Paczkomat DPD	3 058	2 486				2 014	
Razem		8 795	2 486	955	-	3 709	6 496	

106	Szymanowskiego 29/31-Victoria Tkachenko	4 405	3 581				2 901
	Szymanowskiego 30 -kom LOBO	4 082	3 319				2 688
	Szymanowskiego 30tab (wzwał MEC.55,80m2)	9 801			7 968		6 454
	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	2908,0				2 364	2 364
	Paczkomat Inpost	6 881	5 594				4 531
Razem		28 077	12 495	-	7 968	2 364	18 939
107	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	453,87				369	369
	Dzierżawa terenu pod garaż Sebastian Deren	1771,2	1 440				1 166
Razem		2 225	1 440	-	-	369	1 535
108	Ogńskiego 5 (wzwał MEC.11,90m2)	2090			1 699		1 376
		0					
	Nowowiejskiego 10 A dzierżawa terenu pod poj. Na odzież PCK	0				-	1
	Nowowiejskiego 10 (wzwał MEC. 11,90m2)	2090			1 699		1 376
	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	2902,8				2 360	2 360
	Paczkomat DPD	3058,272	2 486				2 014
Razem		10 141	2 486	-	3 399	2 360	7 126
109	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	836,4				680	680
		0	-				-
Razem		836	-	-	-	680	680
110		0					
	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	2928,24				2 381	2 381
Razem		2 928	-	-	-	2 381	2 381
111	Reklamy na budynkach	744		605			490
	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	5138,25				4 177	4 177
Razem		5 882	-	605	-	4 177	4 667
112	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	5108,34				4 153	4 153
Razem		5 108	-	-	-	4 153	4 153
113							
	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	3932,5				3 197	3 197
	Reklama na budynku MZ Zielinski	7675,2		6 240			5 054
Razem		11 608	-	6 240	-	3 197	8 252
114	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	8560,4				6 960	6 960
	Paczkomat Inpost	9 940	8 081				6 546
	Paczkomat Orlen	9 939	8 081				6 545
	Paczkomat DHL	9 594	7 800				6 318
Razem		28 439	16 162	-	-	6 960	26 369
115	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	4525				3 679	3 679
	Paczkomat DPD	3058	2 486				2 014
	Paczkomat Inpost	10063	8 181				6 627
	Reklama na budynku MZ Zielinski	7380		6 000			4 860
Razem		25 026	10 667	6 000	-	3 679	17 180
118	Dodatkowe pom. wynajmowane (piwnice i boksy)	1959,1				1 593	1 593
	Dzierżawa terenu pod pojemniki na odzież Tesso	0					1
	Paczkomaty Inpost	5352	4 351				3 514
Razem		7 311	4 351	-	-	1 593	5 105
Ogółem mieszkalne	Brutto	99 584	14 865	17 324	43 684	-	156 726
	Netto	80 663	12 041	14 033	43 684	-	156 726
201			1 500				1 204
204	Paczkomat InPost	9 939	8 081				6 525
205	Wojska Polskiego dzierżawa gruntu Anna Pele	764	621				503
Razem							8 232
Ogółem garaże	Brutto	10 202	-	-	-	-	8 232
	Netto	8 264	-	-	-	-	8 232
307	Reymonta 21(wzwał MEC. 3,26m2)	573			466		377
301	Reklama - Marek Winnicki	141		115			93
	Paczkomat DPD	3 058	2 486				2 014
302	Reklama na budynku Szymanowskiego 16	793		645			522
303	Zwycięstwa 148 (wzwał MEC.4,86m2)	854			694		562
	Paczkomaty inpost	9175	7 459				6 031
303	Dzierżawa gruntu (Stokrotka)	6897	5 608				4 542
303	Stokrotka reklama	5166		4 200			3 402
303	Reklamy na budynku Zwycięstwa 148	1661		1 350			1 094
304	Reklamy na budynku ul. Zwycięstwa 190	1175		955			774
305	Reklamy na budynku tetmajera 34A	726		590			478
	Paczkomat DPD	3058	2 486				2 014
307	Reklama na budynku Reymonta 21	627		510			413
	Paczkomat DPD	3058	2 486				2 014
309	Dzierżawa gruntu Monika Rudnicka	6 797	5 526				4 476
	Paczkomat DPD	3 058	2 486				2 014
Ogółem użytkowe	Brutto	28 539	8 365	1 160	-	-	30 820
	Netto	23 116	6 776	939	-	-	30 820
Razem	Brutto	138 325	23 230	18 484	43 684	-	195 778
	Netto	112 043	18 816	14 972	43 684	-	195 778
	Pożytki nieruchomości	88 927	12 041	14 033	43 684	-	164 958
	Pożytki Spółdzielni	23 116	6 776	939	-	-	30 820
	Ogółem	112 043	18 816	14 972	43 684	-	195 778

10. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI GARAŻOWYCH

10.1 Zestawienie stawek opłat na remonty w nieruchomościach garażowych

Zestawienie opłat w nieruchomościach garażowych

N. 201 pozostaje 0,80 zł/m2/m-c

Szymanowskiego, Waryńskiego - (1 - 8)

N. 202 pozostaje 0,46 zł/m²/m-c,

Szymanowskiego/ H. Pruskiego - (1- 20)

N. 203 pozostaje 0,72 zł/m²/m-c,
 Zwycięstwa 187 - (1 - 64)
 N. 204 pozostaje 0,50 zł/m²/m-c
 Zgoda 11; Traugutta - (1 - 31)
 N. 205 pozostaje 0,60 zł/m²/m-c,
 W. Polskiego 5A - (1 - 10)

N. 207 pozostaje 1,12 zł/m²/m-c,
 Tetmajera - (2 - 20)

N. 208 pozostaje 0,60 zł/m²/m-c
 Tetmajera 36-58 - (1 - 46)

N. 209 obecnie 0,50 zł/m²/m-c
 Reymonta - (1 - 18)

N. 210 0,50 zł/m²/m-c,
 4-go Marca - (1 - 88)

N. 211 pozostaje 0,40 zł/m²/m-c
 Zamenhoffa A - (1 - 48)

10.2 Zestawienie wpływów z opłat w nieruchomościach garażowych

Tab. 13. Zestawienie środków na remonty w nieruchomościach garażowych (dane liczbowe podano w zł)

Numer nieruchomości	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa garaży	Stawka wpłaty obowiązująca w 2026 r	Przychody z tyt. wpłat na fundusz remontowy	Przychody z tyt. pożytków	Przychody ogółem
		m ²	zł/m ² /m-c	zł	zł	zł
1	2	3	4	5	6	7
201	Szymanowskiego ; Waryńskiego	126,99	0,80	1 219	1 204	2 423
202	Szymanowskiego II - (1 - 18 + 1)	296,84	0,46	1 639		1 639
203	Zwycięstwa 187 - (1 - 64)	1 017,43	0,72	8 791		8 791
204	Zgoda 11; Traugutta (1 - 31)	423,63	0,50	2 542	6 525	9 067
205	W. Polskiego 5A - (1 - 10)	149,66	0,60	1 078	503	1 581
207	Tetmajera - 2 - 20	276,37	1,12	3 714		3 714
208	Tetmajera 36-58 - (1 - 46)	759,43	0,60	5 468		5 468
209	Reymonta - (1 - 18)	293,33	0,50	1 760		1 760
210	4-go Marca - (1 - 88)	1 521,67	0,50	9 130	-	9 130
211	Zamenhoffa A - (1 - 48)	793,08	0,40	3 807		3 807
	SUMA	5 658,43		39 147	8 232	47 379

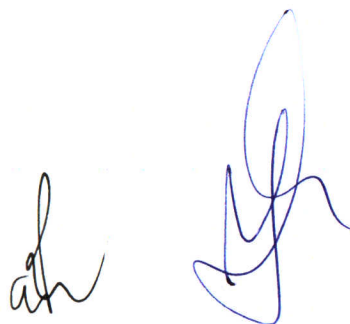
11. PLAN REMONTÓW BUDYNKÓW UŻYTKOWYCH

Tab. 14. Zestawienie zadań remontowych w nieruchomościach lokali użytkowych (dane liczbowe podano w zł)

Lp.	Wyszczególnienie robót	Plan 2026 rok
1	2	3
1	Zwycięstwa 190-192	225 000,00
1)	Przebudowa wejścia do Stokrotka	30 000,00
2)	Remont II p.	150 000,00
3)	Wymiana okien w pasażu - zaplecze	15 000,00
4)	Wymiana pionu instalacji kanalizacji sanitarnej (umywalkowy) i zimnej wody w łazienkach od strony przedszkola	30 000
2	Zwycięstwa 148	42 000,00
1)	Remont stropu nad restauracją	30 000,00
2)	Projekt modernizacji instalacji elektrycznej	12 000,00
3	Tetmajera 34	-
1)	-	-
4	Szymanowskiego 16	80 000,00
1)	wymiana chodnika przed sklepem Sebo i salonem kosmetycznym oraz wymiana schodów do baru Irena	80 000,00
5	Szymanowskiego 14	25 000,00
1)	Malowanie klatki schodowej oraz dwóch pomieszczeń administracji	25 000,00
6	Tetmajera 2	45 000,00
1)	Wymiana zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej i remont studni kanalizacji deszczowej	30 000,00
2)	Wykonanie ekspertyzy technicznej dla osiadania części budynku	15 000,00
7	Drobne roboty dla LU razem	40 000,00
8	Ogółem	457 000,00

Planowane remonty lokali użytkowych będą sfinansowane ze środków wyodrębnionych ze scentralizowanego funduszu remontowego, pochodzących z odpisów w ciężar kosztów, wpłat współwłaścicieli oraz zakładanego dofinansowania z nadwyżki z 2025 roku.

Koszalin, marzec 2026 r.



Zestawienie przychodów w poszczególnych nieruchomościach użytkowych oraz kosztów ich utrzymania

Nr nieruchomości	Adres	Powierzchnia	Przychody z tyt. opłaty eksploatacyjnej	fundusz remontowy	pozostałe (pod. od nier. opl. za grunt, ubezpiec.)	wody opadowe
1	2	3	4	5	6	7
301	Szymanowski	543,98	5 714	3 401	8 079	79
302	Szymanowski	865,99	146 269	-	35 472	2 277
303	Zwycięstwa	1 891,54	335 418	10 716	55 788	574
304	Zwycięstwa	1 959,97	437 573	5 492	77 228	554
305	Tetmajera 34	548,24	113 305	-	26 925	626
307	Reymonta 21	344,72	74 068	-	14 375	1 075
309	Wojska Polskiego	127,58	39 993	-	4 344	46
	Budynki użytkowe	6 611,02	1 152 339	19 609	222 212	5 230
101	Razem	390,92	15 178	15 420	11 941	153
102	Razem	47,20	2 206	1 699	79	28
105	Razem	399,17	33 348	22 353	14 849	96
110	Razem	78,96	5 567	2 768	2 899	10
111	Razem	389,70	34 955	14 625	14 216	140
	Lokale w budynkach mieszkalnych	1 306	91 253	56 866	43 986	427
310	Dzierżawy gruntu		191 404		2 873	515
	OGÓLEM	7 916,97	1 434 997	76 475	269 070	6 173

Nr nieruchomości	Odpis na fundusz remontowy	Podatki, opłaty lokalne	Amortyzacja węzła	Opłata za ścieki opadowe	Dozór	Razem koszty 2026 r.
1	8	9	10	11	12	13
301	3 401	7 700		79	3 234	28 577
302		39 069		3 095		118 480
303	10 716	62 955		416	34 224	247 419
304	5 492	78 473	823	592	25 361	297 300
305		26 551		651		82 052
307		13 212		912		46 258
309		5 405		1		16 343
	19 609	233 365	823	5 747	62 819	836 428
101	15 420	11 941		128		41 963
102	1 699	70				3 946
105	22 353	13 365		103		58 083
110	2 768	2 618		54		11 082
111	14 625	12 832		129		51 530
	56 866	40 826	-	414	-	166 604
310		15 757		1 477		42 205
	76 475	289 948	823	7 638	62 819	1 045 237

Program działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rok 2026

Oferta programowa Klubu KSM „Nasz Dom” skierowana jest do różnych grup wiekowych. Jej głównym celem jest integracja mieszkańców Spółdzielni i zachęcenie do podejmowania wspólnych inicjatyw.

Obecnie proponujemy szeroką ofertę zajęć sekcyjnych dla dzieci, młodzieży, dorosłych oraz seniorów.

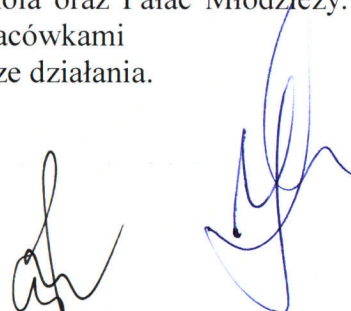
Planujemy organizację imprez okazjonalnych, warsztatów tematycznych, wystaw, prelekcji, wieczorków tanecznych, wycieczek zorganizowanych oraz półkolonii.

Planujemy komercyjne wynajmy sal na imprezy okazjonalne, rodzinne oraz szkolenia i spotkania różnych grup.

W 2026 roku, w ramach działalności Klubu, planuje się następujące wydarzenia:

- zajęcia plastyczne dla dzieci i dorosłych (trzy grupy: Plastyczne Opowieści grupa dla dzieci 7 – 13 lat, Plastyka dla smyka 4-7 lat, Malarstwo i rysunek dla dorosłych),
- zajęcia kreatywne dla dzieci (Warsztat Młodego Odkrywcę od 6 do 9 lat)
- zajęcia gimnastyczne dla dorosłych (dwie grupy: Zdrowy kręgosłup, Zajęcia gimnastyczno – taneczne),
- spotkania uczestników klubu seniora,
- gitary - zajęcia indywidualne dla dzieci, młodzieży oraz dorosłych
- ukulele – zajęcia indywidualne dla dzieci, młodzieży oraz dorosłych
- język angielski zajęcia indywidualne (dla dzieci od 6-14 lat)
- kurs komputerowy – zajęcia indywidualne,
- młodzieżowy zespół muzyczny,
- organizacja balów karnawałowych, andrzejkowych dla dzieci Szkół Podstawowych
- organizacja warsztatów plastycznych dla dzieci Szkół Podstawowych
- organizacja imprez okazjonalnych tj.: Dzień Babci i Dziadka, Dzień Kobiet, Dzień Matki, Dzień Dziecka, Dzień Seniora, Dzień Niepodległości, Andrzejki,
- organizacja dnia otwartego, którego celem jest zapoznanie mieszkańców Spółdzielni z ofertą klubową
- organizacja wycieczek dla seniorów oraz mieszkańców naszej Spółdzielni, wyjścia rekreacyjne na grilla, ognisko.
- organizacja Wigilii dla uczestników sekcji klubowych.
- organizacja Wigilii dla osób samotnych z naszej spółdzielni,
- organizacja koncertów (minimum raz w roku)
- organizacja spektaklów teatralnych (minimum raz w roku)
- organizacja wystaw malarskich (minimum raz w roku)
- organizacja spotkań międzypokoleniowych we współpracy z przedszkolami.

W roku 2026 planujemy kontynuować współpracę ze stowarzyszeniami oraz grupami artystycznymi z Koszalina. Zamierzamy dalej współpracować z Centrum Usług Społecznych w Koszalinie, a także Radą Osiedla Wspólny Dom. Planujemy kontynuować współpracę z placówkami oświatowymi tj. szkoły podstawowe, przedszkola oraz Pałac Młodzieży. Jesteśmy także otwarci na nawiązywanie nowych współprac z innymi placówkami oraz wolontariuszami, którzy chcieliby zaangażować się w nasze działania.



Kalkulacja wysokości pożytków z majątku Spółdzielni

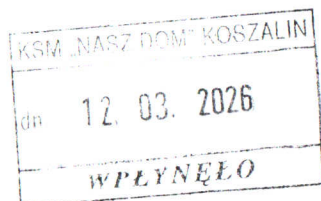
Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł.
1	2	3
I	Przychody i koszty utrzymania lokali użytkowych	
1	Przychody z tytułu opłat czynszowych	1 848 599
2	Koszty utrzymania:	1 311 613
1)	eksploatacja i utrzymanie części wspólnych budynków użytkowych	1 045 237
2)	odpis na fundusz remontowy lokali użytkowych	150 000
3)	amortyzacja wind i węzłów cieplnych w budynkach użytkowych	2 449
4)	amortyzacja budynków użytkowych	2 645
5)	odpis na fundusz remontowy nieruchomości do wysokości pożytków z tytułu dzierżawy gruntu i innych tytułów	111 281
3	Różnica między przychodami a kosztami	536 987
II	Administracja zasobami pozaspółdzielczymi	
1	Wynagrodzenie za administrację zasobami pozaspółdzielczymi	549 471
2	Koszty związane z administrowaniem zasobami pozaspółdzielczymi	409 980
3	Różnica między przychodami a kosztami	139 491
III	Pozostałe pożytki	
1	Pozostałe przychody	283 816
1)	przychody finansowe	265 000
2)	opłata za szyldy i reklamy	18 816
2	Pozostałe koszty	12 040
1)	odpis na fundusz remontowy nieruchomości do wysokości wpływów z reklam na majątku nieruchomości	12 040
3	Różnica między przychodami a kosztami	271 776
IV	Dofinansowanie działalności społeczno-wychowawczej	270 259
V	Dochód z przeksięgowania nie wypłaconych wkładów	162 347
VI	Odszkodowanie dla byłego Prezesa	56 421
V	Podatek dochodowy od osób prawnych	150 000
VI	Różnica między przychodami a kosztami (I.3+II.3+III.3-IV-V)	633 920
	przeznaczona na:	
1)	planowane dofinansowanie do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych dla członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, po decyzji Walnego Zgromadzenia.	607 000
2)	rezerwa do decyzji Walnego Zgromadzenia	26 920

Planowany podział pożytków z majątku Spółdzielni na nieruchomości mieszkaniowe

Nr nieruchomości	Powierzchnia użytkowa ogółem	Powierzchnia lokali członków	Dofinansowanie z pożytków do kosztów utrzymania mieszkań członków Spółdzielni ogółem
	m ²	m ²	zł
1	2	3	4
101	7 387,18	6 943,48	37 495
102	8 376,29	7 844,19	42 359
103	6 922,11	6 502,77	35 115
104	3 726,78	3 356,05	18 123
105	12 987,25	11 727,95	63 331
106	5 167,18	4 821,03	26 034
107	4 805,25	4 474,15	24 160
108	4 228,93	4 030,93	21 767
109	4 529,00	4 352,50	23 504
110	10 098,48	9 255,68	49 981
111	4 156,09	3 417,30	18 453
112	11 860,82	10 774,13	58 180
113	11 603,63	10 091,65	54 495
114	14 796,76	13 693,76	73 946
115	8 171,92	7 868,20	42 488
118	3 724,00	3 253,60	17 569
RAZEM	122 541,67	112 407,37	607 000

Zał. nr 4 do Planu na 2026 r.

Projekty Planów remontów nieruchomości mieszkaniowych na 2026 rok



Plan Remontów Nieruchomości 101 na 2026 – korekta

Załącznik nr 1 do uchwały nr <u>1...12026</u> z dnia <u>03.03.2026</u>	
powierzchnia lokali (m2)	7 357,38
Opłata na fundusz remontowy I-VI.2026 (zł/m2)	3,50
Opłata na fundusz remontowy VII-XII.2026 (zł/m2)	4,00

L.p.	Założenia ogólne	Plan 2026 r.
1	2	3
I	Bilans otwarcia*, z tego:	5 557 940
1	fundusz remontowy na 01.01.2026 r.	1 057 940
2	stan kredytu na 01.01.2026 r.	4 500 000
3	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 01.01.2026	-
II	Przychody funduszu remontowego	363 913
1	wpłaty na fundusz remontowy	331 082
2	Odpis na remonty balkonów	2 983
3	Odpis z tytułu pożyczek	17 051
4	Odpis z tytułu lokali użytkowych	12 797
III	Wydatki	5 164 879
1.	Drobne roboty instalacyjne	5 000
2.	Drobne roboty budowlane	5 000
3.	Wykonanie robót polegających na modernizacji c.o. w budynkach Zwycięstwa 153, Waryńskiego 9-13, Szymanowskiego 2-6, 8-12, H. Pruskiego 11-11c	2 732 400
4.	Ocieplenie Waryńskiego 9-13	1 064 038
5.	Ocieplenie Szymanowskiego 2-6	889 950
6.	Ocieplenie Szymanowskiego 8-12	1 020 560
7.	Ocieplenie stropów Szymanowskiego 2-6, 8-12, Waryńskiego 9-13, H. Pruskiego 11-11c	294 106
	Splata odsetek od kredytu	43 776
IV	Splata kredytu	79 646
V	Bilans zamknięcia, z tego:	677 328
1	fundusz remontowy na 31.12.2026 r.	-3 743 026
2	stan kredytu na 31.12.2026 r.	4 420 354
3	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2026 r.	-

Plan Remontów Nieruchomości 102 na 2026 r.		
	Załącznik nr 1 do uchwały nr <u>1</u> /2026 z dnia <u>16</u> lutego	
	pow. czynszowana (m2)	8376,29
	stawka w okresie I-XII 2026 r. (zł/m2)	3,00
L.p.	Założenia ogólne	Plan 2026 r.
1	2	3
I.	Bilans otwarcia*, z tego:	0
1	fundusz remontowy na 01.01.2026 r.	-108 029
2	stan kredytu na 01.01.2026 r.	0
3	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 01.01.2026	108 029
II.	Przychody funduszu remontowego	310 147
1	wpłaty na fundusz remontowy	301 546
2	Odpis na remonty balkonów	1 768
3	Odpis z tytułu pożytków	5 304
4	Odpis z tytułu lokali użytkowych	1 529
III.	Wydatki funduszu	76 100
1	Drobne roboty instalacyjne	5 000
2	Drobne roboty budowlane	5 000
3	Zakup urządzeń zabawowych – plac zabaw Szymanowskiego 18	10 000
4	Czyszczenie elewacji od str. klatek schodowych budynku Moniuszki 8-8e oraz Szymanowskiego 18-18c	42 000
5	Wykonanie projektów kompaktowych węzłów cieplnych dla budynków Moniuszki 6-6e, 8-8e i Szymanowskiego 18-18c – kontynuacja zlecenia z 2025 r.	14 100
6	Spłata odsetek od kredytu bankowego	0
IV.	Spłata kredytu	0
V.	Bilans zamknięcia, z tego:	126 018
1	fundusz remontowy na 31.12.2026 r.	126 018
2	stan kredytu na 31.12.2026 r.	0
3	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2026 r.	0

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r., z powiadomieniem Rady Nieruchomości o zakresie i przyczynach wprowadzenia zmian.

Gładyszewska
Zobaczyszka

PLAN REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI NR 103 na rok 2026

Załącznik nr 1 do uchwały nr 1/26 z dnia 16.02.2026

pow. czynszowana (m²)

6922,11

stawka w okresie I-XII 2026 (zł/m²)

3,80

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
I.	BILANS OTWARCIA* , z tego:	0 zł
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026	-1 154 983 zł
2)	Stan kredytu na 01-01-2025	811 866 zł
3)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 01.01.2025	343 117 zł
II.	PRZYCHODY FUNDUSZU	352 363 zł
1)	wpłaty na fundusz remontowy	315 648 zł
2)	przychody za balkony i pożytki z nier.	27 575 zł
3)	dźwigi	9 140 zł
III.	WYDATKI FUNDUSZU	85 221 zł
1)	Drobne roboty budowlane i instalacyjne	10 000 zł
2)	Rozbudowa systemu monitoringu na półpiętrach	9 000 zł
3)	Splata odsetek 2% od dofinansowania ze środków Spółdzielni	5 700 zł
4)	splata odsetek od kredytu	60 521 zł
IV.	SPLATA KREDYTU	110 709 zł
V.	BILANS ZAMKNIĘCIA , z tego:	0 zł
1)	Fundusz remontowy na 31-12-2026	-887 841 zł
2)	Stan kredytu na 31-12-2026	701 157 zł
3)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2026 r.	186 684 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r., z powiadomieniem Rady Nieruchomości o zakresie i przyczynach wprowadzenia zmian.

Strona 1

PREZES ZARZĄDU
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Ewelina Kowalska

PREZES ZARZĄDU
KSM „Nasz Dom”

mgr inż. Jacek Junczewski

Plan Remontów Nieruchomości 104 na 2026 r.

Załącznik nr1 do uchwały nr/2026 z dnia

pow. czynszowana (m2)

3726,78

stawka w okresie I-XII 2026 (zł/m2)

5,00

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
I. BILANS OTWARCIA*, z tego:		0 zł
1	Fundusz remontowy na 01-01-2026 r.	-520 223 zł
2	Stan kredytu na 1-01-2026 r.	369 469 zł
3	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 01.01.2026	150 754 zł
II. PRZYCHODY FUNDUSZU		227 309 zł
1	Opłaty na remonty - odpis podstawowy	223 607 zł
2	Odpis z tytułu pożytków	3 702 zł
III. WYDATKI FUNDUSZU		37 836 zł
	Drobne prace budowlane	5 000 zł
2	Drobne prace instalacyjne	5 000 zł
3	Splata odsetek od Sfnr	742 zł
4	Splata odsetek od kredytu	27 094 zł
IV. SPŁATA KREDYTU		61 578 zł
V. BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:		0 zł
1	Fundusz remontowy na 31-12-2026 r.	-330 750 zł
2	Stan kredytów na 31.12.2026 r.	307 891 zł
3	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2026 r.	22 859 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r.

ZASTĘPCA PRZEDSIĘBIORCY
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY SIĘGOWY

mgr Ewelina Kowalska

PREZES ZARZĄDU
KSM „Nasz Dom”

mgr inż. Jacek Janczewski

Plan Remontów Nieruchomości 105 na 2026 r.

Załącznik nr 1 do uchwały nr 01/2025 z dnia 08-12-2025 r.

pow. oczyszczowana (m²)

12 989,25

stawka w okresie I-XII 2026 (zł/m²)

5,00

L.p.	Założenia ogólne	Plan 2026 r.
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA 2026*, z tego:	0
1	Fundusz remontowy na 01.01.2026 r.	-2 936 045
2	Stan kredytu na 01.01.2026 r.	1 620 964
3	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 01.01.2026	1 315 081
2	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU 2026	804 607
1	Wpłaty na fundusz remontowy	779 355
2	Odpis z tytułu pożytków i lokale usługowe	25 252
3	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU 2026	224 066
1	Drobne roboty instalacyjne	15 000
2	Drobne roboty budowlane	15 000
3	Wiata śmietnikowa oraz miejsce na gromadzenie gabarytów	50 000
4	Montaż 2 szt. stojaków na rowery wraz z utwardzeniami	5 000
5	Splata odsetek od kredytu	116 816
6	Splata odsetek od czasowego dofinansowania	22 250
4	SPLATA KREDYTU 2026	321 527
5	BILANS ZAMKNIĘCIA 2026, z tego:	0
1	Fundusz remontowy na 31.12.2026 r.	-2 355 504
2	Stan kredytu na 31.12.2026 r.	1 299 436
3	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2026 r	1 056 068

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r., z powiadomieniem Rady Nieruchomości o zakresie i przyczynach wprowadzenia zmian.

1. Michał Polowski
2. Edyta Kuczyńska
3. Zdzisława Bańska
4. Dalina Deszczyńska
5. Maria...
6. Piotr Dąb

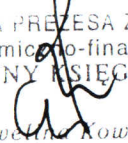
PLAN REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI NR 106 na rok 2026

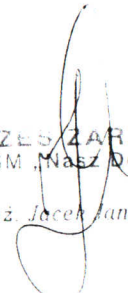
Załącznik nr 1 do Uchwały nr 21.2026 z dnia 13.01.2026

pow. oczyszczowana (m2) 5167,18
 stawka w okresie I-V 2026 r. (zł/m2) 3,80
 stawka w okresie VI-XII 2026 r. (zł/m2) 4,00

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA, z tego:	111 629 zł
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026	111 629 zł
2)	Stan kredytu na 1-01-2026	- zł
3)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 01.01.2026	- zł
2	PRZYCHODY FUNDUSZU	268 488
1)	wpłaty na fundusz remontowy	242 857
2)	dotatkowe pomieszczenia i pożytki z nieruchomości	24 249
3)	balkony	1 382
3	WYDATKI FUNDUSZU	310 000
1)	Drobne roboty budowlane i instalacyjne	10 000
2)	Remont 2 szt. klatek schodowych	300 000
4)	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	70 117
1)	Fundusz remontowy na 31-12-2026	70 117
2)	Stan kredytu na 31-12-2026	-
3)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2026 r.	-

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
 ds. ekonomiczno-finansowych
 GŁÓWNY KSIĘGOWY

 mgr Ewelina Kowalska

PREZES ZARZĄDU
 KSM „Nasz Dom”

 mgr inż. Jacek Janczewski

03 02 2026

Plan Remontów Nieruchomości 107 na 2026 r.

Załącznik nr ...1... do uchwały nr ...1.../...2026... z dnia ...03.02.2026

pow. czynszowana (m2)

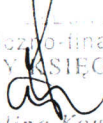
4805,25

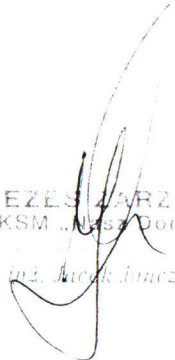
stawka w okresie I-XII.2026 (zł/m2)

4,00

L.p.	Założenia ogólne	Plan 2026 r.
1	2	3
I.	Bilans otwarcia*, z tego:	0
1.	fundusz remontowy na 01.01.2026 r.	-320 793 zł
2.	stan kredytu na 01.01.2026 r.	209 342 zł
3.	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 01.01.2026	111 451 zł
II.	Przychody funduszu remontowego	231 422
1.	wpłaty na fundusz remontowy	230 652
2.	Odpis z tytułu przychodów	770
III.	Wydatki i obsługa kredytu	22 254
1.	Drobne roboty instalacyjne	2 000
2.	Drobne roboty budowlane	5 000
3.	Splata odsetek od kredytu	14 411
4.	Splata odsetek od Sfnr	843
IV.	Splata kredytu	58 421
V.	Bilans zamknięcia, z tego:	39 296
1.	fundusz remontowy na 31.12.2026 r.	-111 625
2.	stan kredytu na 31.12.2026 r.	150 921
3.	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2026 r.	0

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r., z powiadomieniem Rady Nieruchomości o zakresie i przyczynach wprowadzenia zmian.

ZASTĘPCY PRZEDSIĘBIORCY ZARZĄDU
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KASJER

mgr Ewelina Kowalska

PREZES ZARZĄDU
KSM „Miesz. Dom”

mgr inż. Marek Janczewski

Plan Remontów Nieruchomości 108 na 2026 r.

Załącznik nr 1 do uchwały nr 3/2026 z dnia 13.01.2026r.

pow. czynszowana (m2) 4228,93
 stawka w okresie I-V 2026 r. (zł/m2) 3,20
 stawka w okresie VI-XII 2026 r. (zł/m2) 3,50

L.p.	Założenia ogólne	Plan 2026 r.
1	2	3
I.	Bilans otwarcia, z tego: *	400 225
1.	fundusz remontowy na 01.01.2026 r.	400 225
2.	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 01.01.2026	0
II.	Przychody funduszu remontowego	178 379
1.	wpłaty na fundusz remontowy	171 272
2.	Odpis na remonty balkonów	919
3.	Odpis z tytułu pożytków	6 188
III.	Wydatki	320 000
1.	Drobne roboty instalacyjne	5 000
2.	Drobne roboty budowlane	5 000
3.	Zakup i montaż kompaktowych węzłów ciepłych dla budynków Nowowiejskiego 10a-10d i Ogińskiego 5-5c	270 000
4.	Czyszczenie elewacji budynków	40 000
IV.	Bilans zamknięcia 2026, z tego:	258 604
1.	fundusz remontowy na 31.12.2026 r.	258 604
2.	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2025 r.	0

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r.,

ZASTĘPCA PRZEWODNICY ZARZĄDU
 ds. ekonomiczno-finansowych
 GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Ewelina Kowalska

PREZES ZARZĄDU
 KSM „Nasz Dom”

mgr inż. Jacek Janczewski

Projekt Planu Remontów Nieruchomości 109 na 2026 r.

Załącznik nr 1 do uchwały nr1... z dnia 12.12.2025		
	pow. oczyszczowana -	4 529,00
	stawka w okresie I-IV – 3,00zł V-XII 2026 – 3,80zł	3,00/3,80
L.p.	Założenia ogólne	Plan 2026 r.
1	2	3
	1. BILANS OTWARCIA 2026, z tego:	69 462
1	Fundusz remontowy na 01.01.2026 r.	69 462 zł
2	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 01.01.2026	- zł
	2. PRZYCHODY FUNDUSZU	199 123
1	Wpłaty na fundusz remontowy	192 030
2	Odpis na remonty balkonów	6 583
3	Odpis z tytułu pożytków	510
	3. WYDATKI FUNDUSZU	257 000
1.	Drobne roboty instalacyjne	2 000
2.	Drobne roboty budowlane	5 000
3.	Czyszczenie elewacji wraz z malowaniem klatka 5-5g	250 000
	4. BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	11 585
1	Fundusz remontowy na 31.12.2026 r.	11 585
2	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2026 r.	0

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r., z powiadomieniem Rady Nieruchomości o zakresie i przyczynach wprowadzenia zmian.

ZASTĘPCA PRACOWNIKÓW ZARZĄDU
ds. ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr Ewelina Kowalska

PREZES ZARZĄDU
KSM „Nasz Dom”

mgr inż. Jacek Janczewski

11
21
31

Projekt Planu Remontów Nieruchomości 110 na 2026 r.

Załącznik nr 1 do uchwały nr ... z dnia 06.03.2026r.

pow. oczynszowana (m²)

10 136,45

stawka w okresie 2026r. (zł/m²)

3,50

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
I	BILANS OTWARCIA*, z tego:	271 854 zł
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026 r.	157 199 zł
2)	Stan kredytu na 1-01-2026 r.	114 655 zł
3)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 01.01.2026	0 zł
II	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU	436 424 zł
1)	Oplaty na remonty - odpis podstawowy	425 731 zł
2)	Odpis na remonty balkonów	5 050 zł
3)	Odpis z tytułu pożytków	2 800 zł
4)	Odpis z tytułu lokali użytkowych	2 843 zł
III	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU	1 691 207 zł
1)	Drobne roboty remontowe budowlane	5 000 zł
2)	Drobne roboty remontowe instalacyjne	5 000 zł
3)	Modernizacja instalacji c.o. we wszystkich budynkach obejmująca: - wymianę izolacji termicznej na poziomach instalacji c.o., - likwidację zaworów regulacyjnych podpionowych i dostosowanie zaworów regulacyjnych na pionach łazienkowych, - wymianę zaworów odcinających podpionowych i montaż trójników do spustu wody z pionów, - wymianę zaworów grzejnikowych i głowic termostatycznych przy grzejnikach.	1 660 000 zł
4)	Wymiana wyłazu i drzwi wejściowych do klatki W. Polskiego 5	14 000 zł
5)	Spłata odsetek – fundusz scentralizowany	0 zł
6)	Spłata odsetek – kredyt	7 207 zł
IV	SPŁATA KREDYTU	49 137 zł
V	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	-1 032 066 zł
1)	Fundusz remontowy na 31-12-2026 r.	-1 097 584 zł
2)	Stan kredytu na 31-12-2026 r.	65 518 zł
3)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2026 r.**	0 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni Za 2025 r., z powiadomieniem Rady Nieruchomości o zakresie i przyczynach wprowadzenia zmian.

Barbara Podcym

Zygmunt Luszczyk

PLAN REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI NR 111 na rok 2026Załącznik nr 1 do uchwały nr 1/1/2026 z dnia 23.01.2026

powierzchnia oczyszczowana (m2)

4 156,09

stawka w okresie od I-XII 2026 (zł/m2)

4,00

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA*, z tego:	437 512 zł
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026	437 512 zł
2)	Stan kredytu na 1-01-2026	0 zł
3)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 1-01-2026	0 zł
2	PRZYCHODY	295 336 zł
1)	wpłaty na fundusz remontowy	199 492 zł
3)	dodatkowe pomieszczenia i pożytki z nieruchomości	3 910 zł
4)	balkony	1 672 zł
5)	lokale użytkowe	15 338 zł
6)	dodatkowy	29 924 zł
7)	dofinansowanie PFRON	45 000 zł
3	KREDYT 2026	1 600 000 zł
4	WYDATKI	2 179 000 zł
1)	Drobne prace budowlane	5 000 zł
2)	Dostosowanie budynku do wymagań PPOŻ wraz z przebudową WLZ	1 836 000 zł
3)	Malowanie ścian ciągów komunikacyjnych po pracach elektrycznych oraz wymiana okienek piwnicznych	140 000 zł
4)	Wykonanie pochylni dla osób niepełnosprawnych	150 000 zł
5)	Splata odsetek w 2026 r. od kredytu zaciągniętego w 2025 r.	48 000 zł
5	SPŁATA KAPITAŁU KREDYTU jw.	13 800 zł
6	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	140 048 zł
1)	Stan funduszu na 31-12-2026	-1 446 152 zł
2)	Stan kredytu na 31-12-2026	1 586 200 zł
3)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2026 r.	0 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r., z powiadomieniem Rady Nieruchomości o zakresie i przyczynach wprowadzenia zmian.

Miostowa Bekon

ZASTĘPCA PRACOWNIK ZARZĄDU
ds. ekonomiczno-finansowych
Strona 1
OWNY KSIĘGOWY
mgr Ewelina Kowalska

PREZES ZARZĄDU
KSM "Nasz Dom"
mgr inż. Jacek Janeczowski

PROJEKT PLANU REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI NR 112 na rok 2026

Załącznik nr 1 do uchwały nr 1/2025 z dnia 30.12.2025

pow. czynszowana (m2)

11 860,82 m2

stawka w okresie 2026 r. I-IV 3,80 V-XII 4,00 (zł/m2)

4,00 zł/m2/m

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA, z tego:	-
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026	-1 195 781
2)	Stan kredytów na 1-01-2026	1 129 736
3)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 01.01.2026	66 045
2	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU	570 198
1)	wpłaty na fundusz remontowy	559 831
2)	dotatkowe pomieszczenia	4 153
3)	balkony	6 214
3	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU	288 451
1)	Wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy kanalizacyjnych w budynku: Tetmajera 28-34	190 000
2)	Drobne prace remontowe i konserwacyjne	15 000
3)	splata odsetek od istniejących kredytów	82 163
4)	splata odsetek – fundusz scentralizowany	1 288
4	SPLATA RATY KREDYTU	205 407
5	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	10 295
1)	Fundusz remontowy na 31-12-2026	-914 034
2)	Stan kredytów na 31-12-2026	924 329
4)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2026 r.	-

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r., z powiadomieniem Rady Nieruchomości o zakresie i przyczynach wprowadzenia zmian.

Janusz Janusz

Beata Płancka

**PROJEKT PLANU REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI NR 113
na rok 2026**

Załącznik nr. do uchwały nr/2026 z dnia

pow. czynszowana m2

11 603,63 m2

stwaka funduszu remontowego za okres 2026

4,00 zł/n

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA*, z tego:	0 zł
1)	Fundusz remontowy na 1.01.2026 r.	-14 188 zł
2)	Stan kredytu na 1.01.2026 r.	0 zł
3)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 01.01.2026 r.	14 188 zł
2	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU 2026	563 457 zł
1)	wpłaty na fundusz remontowy	556 974 zł
2)	Pożytki nieruchomości i dodatkowe pomieszczenia	3 197 zł
3)	balkony	3 286 zł
3	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU 2026	609 000 zł
1)	Drobne roboty remontowe	14 000 zł
2)	Wymiana instalacji CO – cztery klatki	14 000 zł
3)	Wymiana instalacji elektrycznych klatek schodowych budynku Tetmajera 36-38 i Staffa 1-3 wraz z remontem klatki schodowej.	580 000 zł
4	splata odsetek – fundusz scentralizowany	1 000 zł
4	SPŁATA KREDYTU	0 zł
5	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	0 zł
1)	Fundusz remontowy na 31.12.2026	-59 731 zł
2)	Stan kredytów na 31.12.2026	0 zł
3)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2026 r.	59 731 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r., z powiadomieniem Rady Nieruchomości o zakresie i przyczynach wprowadzenia zmian.

Strona 1
ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ekonomiczno-finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Ewelina Kowalska

PREZES ZARZĄDU
KSM "Nasz Dom"
mgr inż. Jacek Janczewski

Projekt Planu Remontów Nieruchomości 114 na 2026 r.

Załącznik nr 1 do uchwały nr 11/2026 z dnia 14.01.2026

pow. oczyszczona -

14 796,76 m²

stawka w okresie I-IV 4,20zł i V-XII 5,50zł 2026 r. (zł/m²)

4,2/5.50 zł/m²

l.p.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA*, z tego:	1 483 587 zł
1	Fundusz remontowy na 1-01-2026 r.	1 483 587 zł
2	Stan kredytu na 1-01-2026 r.	0 zł
3	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 01-01-2026 r.	0 zł
2	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU	932 278 zł
1	Opłaty na remonty - odpis podstawowy	899 643 zł
2	Odpis na remonty balkonów	4 887 zł
3	Odpis z tytułu pożytków	27 748 zł
4	Premia termomodernizacyjna	- zł
3	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU	4 725 000 zł
2	Drobne roboty remontowe budowlane	20 000 zł
3	Drobne roboty remontowe instalacyjne	5 000 zł
4	Termomodernizacja wraz z remontem balkonów – Żeromskiego 22-36, Żeromskiego 44-60, Żeromskiego 38-44, Reymonta 32 a-c, 34 a-c.	4 700 000 zł
5	Spłata odsetek	0 zł
4	SPLATA KREDYTU	0 zł
5	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	5 090 865 zł
1	Fundusz remontowy na 31-12-2026	-2 309 135 zł
2	Stan kredytu na 31-12-2026	7 400 000 zł
3	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2026 r.	0 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r., z powiadomieniem Rady Nieruchomości o zakresie i przyczynach wprowadzenia zmian.

Wojciech Mieloch
Ceghuldu

PREZES ZARZĄDU
KSM „Nasz Dom”
mgr inż. Jacek Janczewski

Projekt Planu Remontów Nieruchomości 115 na 2026 r.

Załącznik nr 1 do uchwały nr .../2026 z dnia ... 2026 r.

pow. oczyszczowana (m2)

8 184,30

stawka w okresie I-V / VI-XII 2026 r. (3,7/4,0 zł/m2)

3,7/4,0

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA*, z tego:	705 916 zł
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026 r.	585 863 zł
2)	Stan kredytu na 1-01-2026 r.	120 053 zł
3)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 01.01.2026 r.	0 zł
2	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU	403 063 zł
1)	Oplaty na remonty - odpis podstawowy	380 570 zł
2)	Odpis na remonty balkonów	7 635 zł
3)	Odpis z tytułu pożytków	14 858 zł
3)	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU	1 604 763 zł
1)	Drobne roboty budowlane	10 000 zł
2)	Drobne roboty instalacyjne	5 000 zł
3)	Wymiana drzwi wejściowych do klatki W. Polskiego 55-57	24 000 zł
4)	Modernizacja instalacji c.o. we wszystkich budynkach obejmująca: - wymianę izolacji termicznej na poziomach instalacji c.o., - likwidację zaworów regulacyjnych podpionowych i dostosowanie zaworów regulacyjnych na pionach łazienkowych, - wymianę zaworów odcinających podpionowych i montaż trójników do spustu wody z pionów, - wymianę zaworów grzejnikowych i głowic termostatycznych przy grzejnikach.	1 560 000 zł
5)	Splata odsetek od kredytu	5 763 zł
4	SPLATA KREDYTU	96 043 zł
5	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	-591 827 zł
1)	Fundusz remontowy na 31-12-2026 r.	-615 837 zł
2)	Stan kredytu na 31-12-2026 r. **	24 010 zł
3)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2026 r.	0 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025r.

** Kredyt na przebudowę instalacji gazowej 2022 r.

Janina Kowalska
Przewodnicząca
Kamiński Roman

PLAN REMONTÓW NIERUCHOMOŚCI nr 118 na rok 2026

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Nieruchomości 118 z dnia 2.12.2025

pow. oczyszczowana (m2)

3 724

stawka w okresie I-XII 2026 r. (zł/m2)

5,25

L p.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA*, z tego:	0 zł
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026 r.	-287 487 zł
2)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 01.01.2026 r.	287 487 zł
2	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU	239 984 zł
1)	Opłaty na remonty - odpis podstawowy	234 612 zł
2)	Odpis z tytułu pożytków	5 372 zł
3	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU	153 000 zł
1)	Drobne roboty instalacyjne	3 000 zł
2)	Drobne roboty budowlane	5 000 zł
3)	Remont galerii – malowanie	140 000 zł
4)	Odsetki od pożyczki z funduszu scentralizowanego	5 000 zł
4	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	0 zł
1)	Fundusz remontowy na 31-12-2026	-200 503 zł
2)	stan czasowego dofinans. ze środków Spółdzielni na 31.12.2026 r.	200 503 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r., z powiadomieniem Rady Nieruchomości o zakresie i przyczynach wprowadzenia zmian.

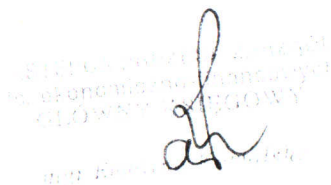
Walter Kiliński
Prezident
Zdarski

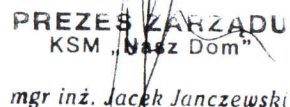
Plan Remontów Nieruchomości 201 na 2026 r.

Załącznik nr ...1.... do uchwały nr ...11/2026 z dnia ...17-02-2026
 pow. czynszowana (m2) 126,99
 stawka w okresie I-XII.2026 (zł/m2) 0,8

.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA*, z tego:	18 316 zł
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026	18 316 zł
2	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU	1 219 zł
1)	Opłaty na remonty - odpis podstawowy	1 219 zł
3	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU	1 000 zł
1)	Drobne roboty budowlane, w tym wymalowanie kopert przed garażami w newralgicznych miejscach	500 zł
2)	Drobne roboty instalacyjne	500 zł
4	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	18 535 zł
1)	Fundusz remontowy na 31-12-2026	18 535 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r.


 GŁÓWNY KATEGOROWY

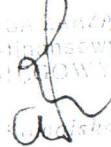

 PREZES ZARZADU
 KSM „Nasz Dom”
 mgr inż. Jacek Janczewski

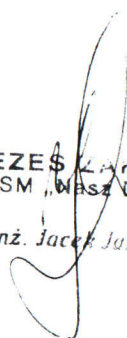
Plan Remontów Nieruchomości 202 na 2026 r.

Załącznik nr1.... do uchwały nr 12/2025 z dnia 17.02.2026
 pow. czynszowana (m2) 296,84
 stawka w okresie I-XII.2026 (zł/m2) 0,46

.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA*, z tego:	3 515 zł
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026	3 515 zł
2	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU	1 639 zł
1)	Opłaty na remonty - odpis podstawowy	1 639 zł
3	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU	1 000 zł
1)	Drobne roboty budowlane	1 000 zł
4	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	4 154 zł
1)	Fundusz remontowy na 31-12-2026	4 154 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r.

WZSTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
 KSM „WASZ DOM”
 GŁÓWNY KSIĘGOWY


PREZES ZARZĄDU
 KSM „WASZ DOM”
 mgr inż. Jacek Janczewski


Plan Remontów Nieruchomości 203 na 2026 r.

Załącznik nr 1 do uchwały nr 1/2026 z dnia 17.02.2026
 pow. czynszowana (m2) 1 017,43
 stawka w okresie I-XII.2026 (zł/m2) 0,72

.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA*, z tego:	35 006 zł
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026 r.	35 006 zł
2	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU	8 791 zł
1)	Oплаты na remonty - odpis podstawowy	8 791 zł
2)	Odpis - dzierżawy	0 zł
3	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU	5 000 zł
1)	Drobne roboty budowlane, w tym naprawa miejscowa pęknięć ścian garaży	5 000 zł
4	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	38 797 zł
1)	Fundusz remontowy na 31-12-2026 r.	38 797 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r.

Plan Remontów Nieruchomości 204 na 2026 r.

Załącznik nr ...1..... do uchwały nr 13/2026 z dnia 17.02.2026

pow. czynszowana (m2) 423,63

stawka w okresie I-XII.2026 (zł/m2) 0,5

.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA*, z tego:	34 312 zł
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026 r.	34 312 zł
2	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU	11 604 zł
1)	Oplaty na remonty - odpis podstawowy	2 542 zł
2)	Odpis - dzierżawy Paczkomat Inpost	9 062 zł
3	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU	2 000 zł
1)	Drobne roboty budowlane	2 000 zł
4	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	43 916 zł
1)	Fundusz remontowy na 31-12-2026 r.	43 916 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r.

Przewodniczący Zarządu
KSM „Nasz Dom”
mgr inż. Jacek Janczewski

PREZES ZARZĄDU
KSM „Nasz Dom”

mgr inż. Jacek Janczewski

Projekt Planu Remontów Nieruchomości 205 na 2026 r.

Załącznik nr^A do uchwały nr 8/bk z dnia 17.02.2026

pow. czynszowana (m²) 149,66

stawka w okresie I-XII.2026 (zł/m²) 0,6

.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA*, z tego:	12 769 zł
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026 r.	12 769 zł
2	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU	1 642 zł
1)	Opłaty na remonty - odpis podstawowy	1 078 zł
2)	Odpis - dzierżawy	564 zł
3	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU	1 000 zł
1)	Drobne roboty budowlane	500 zł
2)	Drobne roboty instalacyjne	500 zł
4	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	13 411 zł
1)	Fundusz remontowy na 31-12-2026 r.	13 411 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r.

Uzgodniono tylko niezbędne naprawy.

ASTĘPWA... Zarząd
Is. ekonom... Janczewski
GŁÓWNY KASJER
mgr inż. Jacek Janczewski

PREZES ZARZĄDU
KSM „Mez Dom”
mgr inż. Jacek Janczewski

Projekt Planu Remontów Nieruchomości 207 na 2026 r.

Załącznik nr do uchwały nr z dnia

pow. oczyszczowana (m²) 276,37

stawka w okresie I-XII.2026 (zł/m²) 1,12

.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA*, z tego:	20 684 zł
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026 r.	20 684 zł
2	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU	3 714 zł
1)	Oplaty na remonty - odpis podstawowy	3 714 zł
2)	Odpis - dzierżawy	0 zł
3	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU	1 000 zł
1)	Drobne roboty budowlane	500 zł
2)	Drobne roboty instalacyjne	500 zł
4	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	23 398 zł
1)	Fundusz remontowy na 31-12-2026 r.	23 398 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r.

AGENCIJA PRACOWNIWA ZARZĄDU
 Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 mgr Ewelina Kowalska

PREZES ZARZĄDU
 KSM „Nasz Dom”
 mgr inż. Jacek Janczewski

Projekt Planu Remontów Nieruchomości 208 na 2026 r.

Załącznik nr ...A..... do uchwały nr A/2026 z dnia 28.01.2026
 pow. oczyszczowana (m2) 759,43
 stawka w okresie I-XII.2026 (zł/m2) 0,6

.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA*, z tego:	36 932 zł
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026 r.	36 932 zł
2	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU	5 468 zł
1)	Opłaty na remonty - odpis podstawowy	5 468 zł
2)	Odpis - dzierżawy	0 zł
3	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU	1 500 zł
1)	Drobne roboty budowlane	1 000 zł
2)	Drobne roboty instalacyjne	500 zł
4	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	40 900 zł
1)	Fundusz remontowy na 31-12-2026 r.	40 900 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r.

Ugodniono komisję przeprowadzić przeglądy techniczne dachów, rynien oraz elewacji garaży na wiosnę.

[Signature]
[Signature]

Projekt Planu Remontów Nieruchomości 210 na 2026 r.

Załącznik nr 1 do uchwały nr 9/2023 z dnia 17.01.2023

pow. oczyszczowana (m²) 1 521,67
 stawka w okresie I-XII.2026 (zł/m²) 0,5

.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA* , z tego:	34 653 zł
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026 r.	34 653 zł
2	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU	9 130 zł
1)	Opłaty na remonty - odpis podstawowy	9 130 zł
2)	Odpis - dzierżawy	0 zł
3	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU	1 500 zł
1)	Drobne roboty budowlane	1 000 zł
2)	Drobne roboty instalacyjne	500 zł
4	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	42 283 zł
1)	Fundusz remontowy na 31-12-2026 r.	42 283 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r.

*Uzgodnione przegląd ryni i dachów
 garaży. (oczyszczenie ryni)*

ZASTĘPCA PRZEDSIĘBIORCY
 ds. ekonomicznych i finansowych
 GŁÓWNY KASJER
 mgr Beata Maliszka

PREZES ZARZĄDU
 KSM „Masa Dom”
 mgr inż. Jacek Janiszewski

Plan Remontu Nieruchomości 211 na 2026 r.

Załącznik nr do uchwały nr z dnia

pow. oczyszczowana (m2) 793,08

stawka w okresie I-XII.2026 (zł/m2) 0,4

.	Wyszczególnienie	Plan 2026 r.
1	2	3
1	BILANS OTWARCIA*, z tego:	66 441 zł
1)	Fundusz remontowy na 1-01-2026 r.	66 441 zł
2	PRZYCHODY FUNDUSZU W ROKU	3 807 zł
1)	Opłaty na remonty - odpis podstawowy	3 807 zł
2)	Odpis - dzierżawy	0 zł
3	WYDATKI FUNDUSZU W ROKU	500 zł
1)	Drobne roboty budowlane	500 zł
4	BILANS ZAMKNIĘCIA, z tego:	69 748 zł
1)	Fundusz remontowy na 31-12-2026 r.	69 748 zł

* Bilans otwarcia może zostać skorygowany przez Zarząd Spółdzielni po zatwierdzeniu bilansu Spółdzielni za 2025 r.



PREZES ZARZĄDU
KSM „Nasz Dom”
mgr inż. Jacek Janczewski