

Załącznik nr 1

do Uchwały Rady Nadzorczej

Nr ...3/RN/2026

z dnia ...25.03.2026 r.

# PLAN

**GOSPODARCZO – FINANSOWY**

**na 2026 rok**

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

**„ROZWÓJ”**

**w Bełżycach**

Sporządziła: Mariola Wojtaszko

Przyjęto na posiedzeniu Zarządu

w dniu ...17.03.2026 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

„Rozwój” w Bełżycach

Wykon  
ygl  
M

Zatwierdzono:

Uchwała nr ...3/RN/2026

Rady Nadzorczej

Na posiedzeniu w dniu ...25.03.2026 r.

## **Plan gospodarczo – finansowy na 2026 rok Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach**

Plan gospodarczo-finansowy całokształtu działalności dla Spółdzielni Mieszkaniowej „ROZWÓJ” w Bełżycach na rok 2026 został sporządzony na podstawie założeń w oparciu o wykonanie za rok 2025, analizy danych wykazanych na kontach księgowych z poprzednich lat, planowanych wskaźników, przy założeniu szacowanych zmian cen z uwzględnieniem zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz planowanego zatrudnienia i realizacji prac na najbliższy okres.

Planowane koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych zostały ustalone na podstawie analizy kosztów biorąc pod uwagę dane w poprzednich latach z uwzględnieniem zmian jakie mają nastąpić lub nastąpiły w ciągu roku tj.:

- wzrost cen materiałów,
- podwyżka mediów,
- wzrost minimalnego wynagrodzenia pracowników,
- podwyżka ubezpieczenia mienia,
- podwyżka stawki podatku od nieruchomości.

### **Koszty zatrudnionych pracowników:**

Obecne zatrudnienie pracowników wynosi 10 etatów. Planowane jest utrzymanie dotychczasowego poziomu zatrudnienia. Dodatkowo Spółdzielnia będzie korzystać z zatrudniania stażystów z Powiatowego Urzędu Pracy.

Planowany fundusz płac to 850.000,00zł

Składki obowiązkowe potrącone od wynagrodzeń pracowników – wpłaty na ZUS w wysokości:

1. składki emerytalne	9,76%
2. składki rentowe	1,50%
3. chorobowe	2,45%
4. Razem	13,71%

Składki obowiązkowe naliczane od wynagrodzeń w ciężar kosztów pracodawcy - składki ZUS w ciężar kosztów w wysokości:

1. składki emerytalne 9,76%

2. składki rentowe 6,50%
3. wypadkowe 0,87%
4. Fundusz Pracy 2,45%
5. FGŚP 0,10%
6. Razem 19,68%

### **Materiały:**

Planowany koszt zakupu materiałów wynosi 40.000,00zł

Są to wydatki na utrzymanie terenów należących do Spółdzielni takie jak zakup materiałów ( stopek, wkładek do drzwi, piachu do piaskownic, soli do posypywania wejść do klatek i chodników, narzędzi dla pracowników gospodarczych, paliwa do traktorów i kosiarek itp. ),

### **Przeglądy budynków:**

Planowane wydatki na obowiązkowe przeglądy budynków wynoszą łącznie 55.295,00zł. W tym roku planowane są:

- przeglądy elektryczne 20.295,00zł
- przeglądy kominiarskie i gazowe 35.000,00zł

### **Konserwacje:**

Plan kosztów konserwacji w 2026 roku wynosi 123.000,00zł. Są to wydatki na:

- konserwację CO i CW 100.000,00zł
- konserwację domofonów 23.00,00zł.

### **Koszty ustawowe:**

Roczne składki członkowskie na realizację zadań Związku Rewizyjnego liczone są w oparciu o uchwały Rady Walnego Zgromadzenia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie w zależności od wielkości Spółdzielni. Składki na rok 2026 wynoszą 1.140,00zł.

Składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej wynoszą 660,00zł.

### **Koszty ogólne:**

1. Majątek Spółdzielni ubezpieczony jest w Sopockim Towarzystwie Ubezpieczeń ERGO Hestia S. A. Łączny koszt ubezpieczenia w 2026 roku wynosi 68.000,00zł. Jest to kompleksowe ubezpieczenie majątku ( budynki mieszkalne, biuro, pawilon, kotłownia, sprzęt, odpowiedzialność cywilna, ryzyko cybernetyczne ). W marcu bieżącego roku po wielu trudnych

negocjacjach została zawarta nowa umowa na okres 4 lat pomiędzy Spółdzielnią a Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. przy udziale brokera ubezpieczeniowego Kancelarii Brokerskiej FILAT BROKER Sp. z o.o. Ze względu na niski wskaźnik szkodliwości wynoszący 17,17% udało się Spółdzielni wynegocjować niższą składkę ubezpieczenia mienia, przy sumie gwarancyjnej ubezpieczenia dwa razy wyższej niż w poprzedniej umowie. Jednak w następnych latach w dużej mierze składka ubezpieczenia będzie uzależniona od wskaźnika szkodliwości, dlatego na bieżąco po każdym kwartale Kancelaria Brokerska będzie przysyłać Spółdzielni raport informujący o wysokości wskaźnika szkodliwości.

2. Koszty ogólne zarządu są to wydatki poniesione na utrzymanie biura Spółdzielni oraz takie jak:
  - materiały i sprzęt biurowy,
  - środki czystości,
  - opłaty telefoniczne, pocztowe i bankowe,
  - licencje, oprogramowania i certyfikaty,
  - opłaty za media ( CO, energia elektryczna, woda i ścieki ),
  - podróże służbowe.

**Pozostałe koszty:**

Koszty pozostałe to wydatki na:

- utrzymanie terenów ( wycinka drzew ),
- odśnieżanie parkingów oraz odśnieżanie dachów i usuwanie sopli z dachów przez firmę zewnętrzną,
- diety za posiedzenia Zarządu,
- wynagrodzenia za posiedzenia RN i Komisji Rewizyjnej,
- amortyzacja,
- wieczyste użytkowanie gruntu,
- prace elektryczne itp.,
- opłata za lustrację.

**Telewizja:**

Planowane wydatki na licencje oraz konserwację telewizji kablowej wynoszą 127.000,00zł.

**Podatek od nieruchomości:**

Stawki podatku od nieruchomości oraz rolnego wynikają z Uchwał Rady Miejskiej w Bełżycach. W 2026 roku planowany koszt podatków wynosi:

- podatek od nieruchomości 60.855,00zł,
- podatek rolny 39,38zł.

**Pozostałe koszty finansowe i operacyjne:**

Planowane koszty na pozostałe koszty finansowe i operacyjne wynoszą 60.000,00zł. Są to wydatki pośrednie związane z obsługą prawną dotyczącą zaległości mieszkańców, odsetek itp.

**Media:**

Plan wydatków na media w 2026 roku wynoszą 5.572.094,80zł, w tym:

- koszty CO i CW 4.000.000,00zł,
- zakup energii elektrycznej 106.294,80zł,
- wywóz nieczystości 460.800,00zł,
- opłata za wodę i ścieki 850.000,00zł,
- zakup gazu 155.000,00zł.

Ogółem planowane koszty wynoszą 7.775.708,24zł.

Planowane przychody na gospodarce zasobów mieszkaniowych zostały naliczone na podstawie bieżących naliczeń poszczególnych składników.

Łączna planowana wysokość przychodów z tytułu opłat eksploatacyjnych i mediów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynosi 7.868.251,42zł.

Prognozowany wynik ogółem stanowi kwotę 92.543,18zł, w tym:

- wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych za 2026 r. stanowi niedobór przychodów nad kosztami w kwocie 20.809,06zł, który pokryty zostanie nadwyżką przychodów nad kosztami z rozliczenia 2025 roku. Niedobór stanowi zagrożenie utraty płynności prowadzenia działalności mieszkaniowej

Spółdzielni, dlatego na bieżąco kontrolowany będzie stan wydatków na koszty eksploatacji oraz po każdym kwartale przekazywana zostanie informacja Radzie Nadzorczej, aby w razie nieprzewidzianych niezbędnych wydatków rozważyła podwyżkę stawki na składniku opłata eksploatacyjna,

- przychody z części wspólnych w wysokości 3.352,24zł do podziału na poszczególne bloki, na których wystąpi dochód z przychodów,
- wynik na energii elektrycznej - planowane jest nieprzekroczenie planowanej zaliczki na składniku energia elektryczna w częściach wspólnych, ponieważ po wyodrębnieniu od 2024 roku z opłaty eksploatacyjnej ww. składnika mieszkańcy po rozliczeniu energii elektrycznej, zauważyli ile to ich kosztuje i starają się oszczędzać oraz pilnować gaszenia światła w częściach wspólnych,
- wynik na składniku „gaz” - szacowana jest nadwyżka w wysokości 10.000,00zł,
- planowane koszty CO i CW powinny pokryć zaliczki wpłacane przez mieszkańców, planowana jest nadwyżka w wysokości 100.000,00zł, w bieżącym roku Spółdzielnia na podstawie uchwał mieszkańców oraz Walnego Zgromadzenia planuje wymianę źródła ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej z ciepła systemowego dostarczanego przez Spomasz Bełżyce S.A. na ciepło pochodzące z pomp ciepła wraz z instalacją fotowoltaiczną i magazynem energii w 4 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w Bełżycach przy ul. Fabrycznej 3, ul. Fabrycznej 5, ul. Bychawskiej 20 oraz przy ul. Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 71, inwestycja ta wpłynie na spadek kosztów w ww. budynkach i wzrost kosztów w pozostałych budynkach należących do zasobów Spółdzielni.

Odnosząc się do przychodów i kosztów dotyczących garaży, prognozowane jest pokrycie kosztów z osiągniętych przychodów. Należy jednak uwzględnić fakt, że w wykonaniu roku poprzedniego wystąpiła strata w wysokości 1.525,24 zł, która spowodowana była zakupem materiału do utwardzenia terenu przy garażach. Są to podstawowe koszty, które powinny zostać poniesione, do tego wzrosła stawka podatku od nieruchomości, dlatego należy rozważyć podwyżkę stawki za garaże.

Z najmu lokali użytkowych oraz reklam planowane jest uzyskanie przychodów w wysokości 90.000,00zł, które mają wygenerować zysk do podziału.

**PLAN GOSPODARCZO-FINANSOWY SM "ROZWÓJ" W BEŁŻYCACH NA 2026 ROK  
ZASOBY MIESZKANIOWE WŁASNE-KOSZTY**

Lp.	Wyszczególnienie	PLAN	PLAN	Wykonanie
		2026 rok	2025 rok	31.12.2025 r.
	<b>Powierzchnia użytkowa (m2):</b>	<b>35 029,41</b>	<b>35 029,41</b>	<b>35 029,41</b>
	w tym:			
	lokatorskie prawo do lokalu	-	-	-
	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	20 674,15	20 737,59	20 674,15
	odrębna własność	13 441,76	13 378,32	13 441,76
	blok przy ul. Wilczyńskiego 75A	913,50	913,50	913,50
	<b>Zatrudnienie ( etat )</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Koszty zatrudnionych pracowników</b>	<b>862 000,00</b>	<b>804 000,00</b>	<b>807 860,72</b>
	a)wynagrodzenia + narzuty	850 000,00	790 000,00	797 070,52
	c)świadczenia BHP	4 000,00	7 000,00	3 197,32
	d) badania pracownicze	2 000,00	2 000,00	1 330,00
	e) szkolenia	6 000,00	5 000,00	6 262,88
<b>2</b>	<b>Materiały</b>	<b>40 000,00</b>	<b>60 000,00</b>	<b>30 601,58</b>
	utrzymanie terenu - paliwo, sprzęt, materiały	40 000,00	60 000,00	30 601,58
<b>3</b>	<b>Przeglądy budynków</b>	<b>55 295,00</b>	<b>70 000,00</b>	<b>30 108,56</b>
	a) budowlane	0,00	0,00	0,00
	b) elektryczne	20 295,00	35 000,00	0,00
	c) kominiarskie i gazowe	35 000,00	35 000,00	30 108,56
<b>4</b>	<b>Konserwacje</b>	<b>123 000,00</b>	<b>136 500,68</b>	<b>107 560,25</b>
	a) konserwacja CO i CW	100 000,00	113 500,68	84 804,98
	b) domofony	23 000,00	23 000,00	22 755,27
<b>5</b>	<b>Koszty ustawowe</b>	<b>1 800,00</b>	<b>1 760,00</b>	<b>1 800,00</b>
	a)Regionalny Związek Rewizyjny	1 140,00	1 100,00	1 140,00
	b)Krajowa Rada Spółdzielcza	660,00	660,00	660,00
<b>6</b>	<b>Koszty ogólne</b>	<b>116 900,00</b>	<b>104 020,00</b>	<b>106 874,25</b>
	a) ubezpieczenia majątku	68 000,00	61 920,00	61 920,00
	b) koszty ogóle zarządu, w tym:	48 900,00	42 100,00	44 954,25
	materiały biurowe + urządzenia + meble	10 000,00	13 000,00	14 733,28
	środki czystości	1 000,00	800,00	964,87
	opłaty telefoniczne	3 200,00	3 100,00	3 088,81
	opłaty bankowe	2 000,00	1 300,00	1 783,63
	opłaty pocztowe	2 000,00	2 000,00	1 575,10
	licencje, oprogramowania, certyfikaty	12 000,00	4 600,00	6 204,27
	dzierżawa drukarek	4 500,00	4 600,00	3 909,76
	centralne ogrzewanie	8 000,00	8 000,00	7 143,14
	energia	3 500,00	2 500,00	3 442,50
	woda i ścieki	1 200,00	1 200,00	1 132,19
	podróże służbowe	1 500,00	1 000,00	976,70

Lp.	Wyszczególnienie	PLAN	PLAN	Wykonanie
		2026 rok	2025 rok	31.12.2025 r.
<b>7</b>	<b>Pozostałe koszty</b>	<b>88 457,44</b>	<b>85 957,44</b>	<b>87 151,58</b>
	a) utrzymanie terenów (wycinka drzew)	22 000,00	10 000,00	22 324,65
	b) odśnieżanie parkingów i dachów - firma	4 000,00	1 200,00	0,00
	c) diety za posiedzenia Zarządu	5 000,00	5 000,00	3 991,05
	d) wynagrodzenia za posiedzenia Rady Nadzorczej i Komisji	27 000,00	26 000,00	24 968,01
	e) amortyzacja	1 200,00	2 500,00	1 099,58
	f) wieczyste użytkowanie gruntu	1 257,44	1 257,44	1 257,44
	g) prace elektryczne	3 000,00	5 000,00	2 441,00
	i) pozostałe usługi	25 000,00	20 000,00	16 931,21
	j) lustracja	0,00	15 000,00	14 138,64
<b>8</b>	<b>Telewizja</b>	<b>127 000,00</b>	<b>130 000,00</b>	<b>123 828,84</b>
	licencje, konserwacja	127 000,00	130 000,00	123 828,84
<b>9</b>	<b>Podatek od nieruchomości</b>	<b>60 894,38</b>	<b>38 044,18</b>	<b>37 814,18</b>
	a) podatek od nieruchomości	60 855,00	38 000,00	37 770,00
	b) podatek rolny	39,38	44,18	44,18
<b>10</b>	<b>Pozostałe koszty finansowe i operacyjne (odsetki, usługi prawnicze)</b>	<b>60 000,00</b>	<b>45 000,00</b>	<b>59 146,48</b>
<b>11</b>	<b>Koszty do rozliczenia z roku poprzedniego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>12</b>	<b>Razem koszty eksploatacji</b>	<b>1 535 346,82</b>	<b>1 475 282,30</b>	<b>1 392 746,44</b>
<b>13</b>	<b>Odpis na fundusz remontowy</b>	<b>668 266,62</b>	<b>512 948,64</b>	<b>533 975,83</b>
<b>14</b>	<b>Media:</b>			
	a) CO i CW	4 000 000,00	3 600 000,00	3 791 091,28
	b) energia elektryczna	106 294,80	106 000,00	108 684,67
	c) wywóz nieczystości	460 800,00	370 000,00	364 250,00
	d) dostawa wody i ścieki	850 000,00	800 000,00	830 888,17
	e) gaz	155 000,00	160 000,00	145 986,54
	<b>Razem rozliczane</b>	<b>5 572 094,80</b>	<b>5 036 000,00</b>	<b>5 240 900,66</b>
	<b>OGÓŁEM KOSZTY</b>	<b>7 775 708,24</b>	<b>7 024 230,94</b>	<b>7 167 622,93</b>

## PRZYCHODY GZM

Lp.	Wyszczególnienie	PLAN	PLAN	Wykonanie
		2026 rok	2025 rok	31.12.2025 r.
1	Eksploatacja	1 276 279,96	1 255 529,53	1 233 488,85
	a) przychody z roku bieżącego	1 193 806,80	1 144 779,13	1 147 889,13
	b) przychody do rozlicz. z roku poprzedniego	59 120,92	57 750,40	57 750,40
	c) pożytki z nieruchomości wspólnej	3 352,24	3 000,00	2 991,80
	d) opłaty pozostałe (m.in. zapłacone odsetki)	20 000,00	50 000,00	24 857,52
2	Opłata za sygnał do telewizji kablowej	127 000,00	131 000,00	129 600,00
3	Konserwacja domofonów	23 997,60	23 562,00	23 565,30
4	Konserwacja CO i CW	113 500,68	113 500,68	113 500,68
5	Fundusz remontowy	668 266,62	512 948,64	533 975,83
6	Podatek od nieruchomości	36 232,68	12 483,74	12 455,21
7	Energia elektryczna	106 294,80	106 294,80	108 703,56
8	Woda i ścieki	850 000,00	800 000,00	830 887,69
9	Gaz	165 000,00	170 000,00	164 960,00
10	Wywóz nieczystości	460 800,00	370 000,00	364 250,00
11	CO i CW	4 100 000,00	3 700 000,00	3 844 959,06
	<b>Razem przychody</b>	<b>7 868 251,42</b>	<b>7 137 568,99</b>	<b>7 302 595,78</b>

	<b>Wynik ogółem, w tym:</b>	<b>92 543,18</b>	<b>113 338,05</b>	<b>134 972,85</b>
1	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	-20 809,06	43,25	59 121,40
	przychód do rozliczenia z poprzedniego roku	59 121,40		
	wynik na eksploatacji po uwzględnieniu przychodu do rozliczenia z poprzedniego roku	38 312,34		
2	Fundusz remontowy	0,00	0,00	0,00
3	pożytki z części wspólnych	3 352,24	3 000,00	2 991,80
4	Energia elektryczna	0,00	294,80	18,89
5	Wywóz nieczystości	0,00	0,00	0,00
6	Woda i ścieki	0,00	0,00	-0,48
7	Gaz	10 000,00	10 000,00	18 973,46
8	CO i CW	100 000,00	100 000,00	53 867,78
	<b>Razem</b>	<b>151 664,58</b>	<b>113 338,05</b>	<b>134 972,85</b>

**GARAŻE**

Lp.	Wyszczególnienie	PLAN	PLAN	Wykonanie
		2026 rok	2025 rok	31.12.2025 r.
1	koszty	7252,00	7070,00	8545,00
2	przychody	7252,00	7070,00	7019,76
	<b>Wynik</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1525,24</b>

**Lokale użytkowe, reklamy, dzierżawy gruntu i inne opodatkowane**

Lp.	Wyszczególnienie	PLAN	PLAN	Wykonanie
		2026 rok	2025 rok	31.12.2025 r.
1	koszty	130 000,00	150 000,00	117 297,54
2	przychody	220 000,00	230 000,00	214 240,30
	<b>wynik brutto</b>	<b>90 000,00</b>	<b>80 000,00</b>	<b>96 942,76</b>

Bełżyce, 13.03.2026 r.

Sporządziła:  
Mariola Wojtaszko

Główny Księgowy  
  
mgr Mariola Wojtaszko

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Rozwój” w Bełżycach

  
  
