

Kraków 14.05.2024 r.

**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód z wykonania planu Gospodarczo-Finansowego za 2023 rok zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr. 209/RN-XI/2022 w dniu 11.10.2022 roku.**

**Wykonanie planu przychodów i kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi na nieruchomościach.**

1. Koszty Zarządzania za rok 2023 wyniosły: **1 698 245,61** i były **niższe o 61 618,54 zł.** od planowanych po korektach **1 759 864,15 zł.**

Oszczędności wystąpiły w pozycjach: funduszu płac, dietach Rady Nadzorczej, usługach pocztowych, materiałach biurowych, opłaty związane z kontrolami jak również drobne oszczędności na innych pozycjach. Brak kosztów w pozycji ekspertyzy. Przekroczenia planu wystąpiło między innymi w pozycjach: budynek Grażyny 3, gdzie koszty utrzymania wzrosły z powodu podwyżki opłat za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości, usługi bankowe i biuletyny.

Koszty Zarządu w ciągu roku dzielono wg zatwierdzonych (Uchwały RN nr 52/RN-XII/2023) proporcji 93,75% GZM i 6,25% dz. gospodarcza.

Na koniec roku dokonano korekty proporcji kosztów w związku ze zwiększoną sprzedażą opodatkowaną w roku 2023 r. i ostatecznie podział kosztów wyniósł:

- 87,21% obciążono GZM tj. koszty te stanowiły wartość: **1 481 040,00 zł.** i były **niższe o 82 131,22 zł.** od planowanych i przyjętych do kalkulacji stawek eksploatacyjnych (Uchwałą RN nr 199/RN-XI/2022) w kwocie **1 563 171,22 zł.**
- 12,79% obciążono działalność gospodarczą co stanowiło koszt w wysokości: **217 205,61 zł.** do kosztów poniesionych.

2. Wykonanie planu kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zależnych od spółdzielni na nieruchomościach wyniosło **1 921 013,10 zł** i było **wyższe o 32 733,16 zł.** od zakładanego planu uchwalonego Uchwałą Rady Nadzorczej nr. 203/RN-XI/2022 w wysokości **1 888 279,94 zł**

W porównaniu z planem największe oszczędności wystąpiły w kosztach Zarządu tj. **82 131,22 zł.**, następnie w pozycjach, koszenie trawy, dezynfekcja i deratyzacja, energia elektryczna, przeglądy kominiarskie i gazowe oraz ubezpieczenia mienia.

Przekroczenie planowanych kosztów wystąpiło między innymi w pozycjach: energia elektryczna windy, materiały do konserwacji ogólnej i elektrycznej, pielęgnacja krzewów i drzew oraz klapy dymowe.

3. Koszty niezależne od Spółdzielni tzw. Media za rok 2023 wyniosły: **10 463 077,39 zł.** i były **wyższe o 348 754,12 zł.** od planowanych **10 114 323,27 zł.**

Przychody, czyli naliczenia składników czynszowych niezależnych od Spółdzielni za rok 2023 wyniosły: **10 429 590,74 zł.** i były **wyższe o 315 267,47 zł.** od planowanych **10 114 323,27 zł.**

Powyższe przychody zostały pomniejszone o dokonane rozliczenia wody i C.O. tj. zwroty dla mieszkańców.

Na różnice pomiędzy planami, a wykonaniem miało wpływ:

Plan kosztów centralnego ogrzewania, który był opracowywany w VII/2022 roku zakładał analogiczne zużycie ciepła jak w sezonie grzewczym 2022/2023 oraz podwyżki

*[Signature]*

*[Signature]*

opłat za centralne ogrzewanie i zmianę stawki podatku VAT z 5% na 23% na rok 2023. Różnica między planem a wykonaniem wyniosła 56 470,80 zł.

Faktycznie poniesione koszty C.O. były niższe od przychodów o 607 215,09 złotych co zostało rozliczone z mieszkańcami jako zwroty nadpłat.

W pozycji, podatek od nieruchomości, kontenery, nakładki radiowe oraz ab.za wodomierz główny nastąpiła nieznaczna różnica w porównaniu z wartościami planowanymi spowodowana, przekształceniem mieszkań w odrębną własność, domówieniem kontenerów, montażem nakładek na wodomierze i podwyżką cen za ab.za wodomierze główny.

Różnica w pozycji śmieci planowane, a wykonane była spowodowana ciągłą zmianą ilości osób do deklaracji śmieciowych.

W pozycji woda nastąpiło zwiększenie w porównaniu z planem zarówno przychodów jak i kosztów w związku ze zmianą cen wody od I/2023 z 10,49zł/m<sup>3</sup> na 12,33zł/m<sup>3</sup>. Ta pozycja zawsze jest nieprzewidywalna, gdyż, nie można zaplanować dokładnie tych kosztów zarówno w kosztach jak i przychodach.

W pozycji ciepła woda wystąpiła zmiana stawki podatku VAT z 5% na 23%, oraz wzrost cen za podgrzanie wody jednocześnie w kilku budynkach zakończyła się bonifikata opłaty stałej.

Plan Gospodarczo-Finansowy zarówno przychodów jak i kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi nieruchomości na 2023 rok został zatwierdzony na kwotę: **13 565 774,43 zł.**, a wykonanie planu wyniosło:

- przychody **13 881 041,90 zł.**
- koszty **13 865 130,49 zł.**

#### **Wykonanie planu przychodów i koszty Mienia wspólnego SM PBW**

Plan przychodów mienia finansowany opłatami czynszowymi zakładał wartość **670 605,54 zł.**, a wykonanie przychodów wyniosło **681 731,75 zł.**, czyli **było większe o 11 126,21 zł.** Główną przyczyną zwiększenia przychodów była podwyżka od I/2023 podatków za mienie wspólne z planowanych 0,27 zł. na 0,28 zł. w związku z koniecznością pokrycia kosztów podwyżki podatku od nieruchomości.

Natomiast plan kosztów mienia zakładał wartość 676 252,85 zł, a wykonanie wyniosło **680 619,57 zł** i było **wyższe o 4 366,72 zł.**

Zwiększone koszty to ostatnia podwyżka przez Urząd Miasta opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów; natomiast stałe pozycje kosztowe dotyczące eksploatacji zwiększyły się tylko o 3 933,93 w związku z korektą proporcji z zakładanych w planie 93,06% na 87,21% co zmniejszyło obciążenie kosztów mienia GZM, a zwiększyło koszty działalności gospodarczej. Pozycje przekraczające planowane koszty to nasadzenie, wycinka i pielęgnacja drzew i krzewów oraz roboty zlecone i materiały do konserwacji mienia.

W załączeniu tabele planu jak i wykonania za 2023 rok.

Otrzymują:

- 1 x Zarząd
- 1 x Rada Nadzorcza
- 1 x a/a Księgowość

**STOSOWNIE ZARZĄDU  
GOSPODARSTWA  
MIESZKANIOWEGO**  
Doradca Paczki

Zastępca Prezesa Zarządu  
Kierownik Zs. GZM  
mgr inż. Jerzy Kiryk  
Ubr. bud. MAP/0382/OWOK/11

**PREZES ZARZĄDU**  
Kierownik Spółdzielni  
**Michał Florek**  
Licencjonowany Zarządca Nieruchomości  
NR 3152

**RADA NADZORCZA**  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"Prądnik Biały-Wschód"

*[Podpis]*