

UCHWAŁA Nr 6/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy”

z siedzibą w Cedrach Wielkich

z dnia 28 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2027 rok oraz planu rzeczowo-finansowego gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych na 2027 rok

Na podstawie art. 46 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze oraz § 37 ust. 1 lit. a i § 83 ust. 1 Statutu Spółdzielni, w związku z art. 4 i art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy” na 2027 rok, sporządzony przez Zarząd na podstawie § 44 ust. 1 lit. h Statutu, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały (część opisowa) oraz załączniki nr 2–7 (część tabelaryczna).

§ 2

Plan, o którym mowa w § 1, zamyka się następującymi wielkościami:

Wyszczególnienie	Kwota [zł]
1) przychody ogółem	2 530 985,59
2) koszty ogółem	2 436 123,87
3) wynik planu	94 861,72
w tym koszty Zarządu przeniesione na nieruchomości	741 351,24
w tym odpis na fundusz remontowy	346 996,15
4) nadwyżka przychodów nad kosztami	3,9 %

Wynik planu nie stanowi zysku do podziału. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi każdej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody albo koszty tej nieruchomości w roku następnym.

§ 3

1. Rada Nadzorcza przyjmuje strukturę przeksięgowania kosztów Zarządu przez konto 555-99 w proporcji: 70 % na eksploatację podstawową (konta 501-x-1-3), 26 % na kotłownię (konta 502-x-6) i 4 % na nieruchomości wspólne (konta 507-3-1-3 i 507-9-1-3). Zgodność przeksięgowania dokonanego za okres I–VIII/2026 z tą strukturą została zweryfikowana rachunkowo.

2. Rada Nadzorcza potwierdza zgodność struktury, o której mowa w ust. 1, z regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

3. Na 2027 rok ustala się strukturę przeniesienia kosztów Zarządu: 96 % na eksploatację podstawową (konta 501-x-1-3, klucz PUM nieruchomości) i 4 % na nieruchomości wspólne (konta 507-x-1-3, klucz PUM osiedla); koszty Zarządu nie obciążają kosztów kotłowni (konta 502-x-6). Kwoty przeniesienia na poszczególne nieruchomości wykazano w załączniku nr 3.

4. Zobowiązuje się Zarząd do aktualizacji powierzchni stosowanych w rozdzielniku kosztów Zarządu, zgodnie z Zestawieniem zasobów, przed rozliczeniem roku obrachunkowego 2026.

§ 4

1. Uchwala się plan rzeczowo-finansowy gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych na 2027 rok, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszej uchwały, obejmujący wydatki remontowe w łącznej kwocie 366 800,00 zł, w tym prace o priorytecie A (bezpieczeństwo i zapobieganie szkodom) w kwocie 174 800,00 zł.

2. Odpis na fundusz remontowy w 2027 roku ustala się w łącznej kwocie 346 996,15 zł, według stawek w podziale na nieruchomości określonych w załączniku nr 4. Do planu przyjęto ściągłość wpłat na odpis w wysokości 90 % oraz spłatę rat kredytu PROSUMENT (konto 134-3) w kwocie 86 208,00 zł.

3. Rada Nadzorcza przyjmuje do wiadomości, że pozycja netto funduszu remontowego na dzień 31 sierpnia 2026 r., po uwzględnieniu zobowiązania z tytułu kredytów PROSUMENT ewidencjonowanego na koncie 134, wynosi -570 357,46 zł i jest ujemna w dziesięciu z dwunastu nieruchomości, a prognozowana pozycja netto na dzień 31 grudnia 2027 r. wynosi -433 281,12 zł.

4. Rada Nadzorcza wyraża zgodę na finansowanie wydatków remontowych nieruchomości Leśna 32, Leśna 30, Leśna 28 i Leśna 18 z ujemnym saldem Funduszu remontowego.

5. Rada Nadzorcza przyjmuje kierunkowo program termomodernizacji budynków Leśna 28, 30 i 32, opisany w części opisowej planu (pkt 10) i w tabeli 5C załącznika nr 5. i zobowiązuje Zarząd do rozpoznania warunków kredytu z premią termomodernizacyjną Banku Gospodarstwa Krajowego.

6. Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do niezwłocznego wykonania zaleceń o pilności I oraz do przedłożenia programu doprowadzenia funduszu remontowego do równowagi w terminie wynikającym z § 83 ust. 3 Statutu.

§ 5

1. Przyjmuje się kalkulację stawek opłat za używanie lokali na 2027 rok, w podziale na nieruchomości i składniki, w wysokości określonej w załączniku nr 4, ze skutkiem od 1 stycznia 2027 r., w tym: stawkę eksploatacji podstawowej wyższą o 1,75 zł/m²/m-c, stawkę odpisu na fundusz remontowy w nieruchomościach z dodatnim prognozowanym saldem funduszu na 31 grudnia 2026 r. niższą o 1,00 zł/m²/m-c (Pruszcz Gdański) i niższą o 2,00 zł/m²/m-c (Cedry Wielkie), a w pozostałych bez zmian, oraz zaliczki na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody dostosowane do planowanego kosztu ciepła każdej nieruchomości.

2. Ustalenie wysokości opłat następuje w trybie i przez organ wskazany w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

3. Stawki opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni – za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, odbiór odpadów komunalnych oraz podatki i opłaty lokalne – zostaną ustalone w wysokości wynikającej z taryf i uchwał właściwych organów, niezwłocznie po ich ogłoszeniu.

§ 6

Zobowiązuje się Zarząd do zawiadomienia na piśmie, wraz z uzasadnieniem, członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, o zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni ze skutkiem od 1 stycznia

2027 r. – w trybie art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 86 ust. 2 Statutu, w terminie **do dnia 30 września 2026 r.** Zmiany opłat niezależnych od Spółdzielni wprowadza się w trybie art. 4 ust. 7¹ ustawy i § 86 ust. 3 Statutu.

§ 7

Zobowiązuje się Zarząd do przedłożenia Radzie Nadzorczej korekty planu, o którym mowa w § 1, w terminie do dnia 31 marca 2027 r., w zakresie:

- stanu środków pieniężnych na 1 stycznia 2027 r. oraz ściągłości należności i odsetek, po zamknięciu roku obrotowego 2026;
- harmonogramu spłat kredytów PROSUMENT w 2027 roku;

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało: 5 członków Rady, przeciw: 0, wstrzymało się: 0.....

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej

UZASADNIENIE

do uchwały Nr 6/2026 Rady Nadzorczej SM L-W „Żuławy” w sprawie uchwalenia planu finansowo-gospodarczego na 2027 rok

Uchwalanie planów gospodarczo-finansowych należy do zakresu działania Rady Nadzorczej na podstawie art. 46 § 1 pkt 1 ustawy – Prawo spółdzielcze oraz § 37 ust. 1 lit. a Statutu Spółdzielni. Projekt planu sporządził Zarząd, realizując obowiązek wynikający z § 44 ust. 1 lit. h Statutu.

Plan na 2027 rok został opracowany na podstawie wykonania za osiem miesięcy 2026 roku, ustalonego wyłącznie z wydruku obrotów i sald wszystkich kont syntetycznych i analitycznych Spółdzielni za okres 2026/08. Każda pozycja planu odpowiada konkretnemu kontu analitycznemu, a zgodność planu z ewidencją księgową jest kontrolowana rachunkowo – suma pozycji planu dla każdego konta syntetycznego odpowiada wydrukowi obrotów i sald.

Plan przewiduje przychody w kwocie 2 530 985,59 zł i koszty w kwocie 2 436 123,87 zł. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest w skali Spółdzielni bliska równowagi: stawka kosztowa wynosi 8,31 zł/m²/m-c wobec przychodowej 8,18 zł/m²/m-c; koszty Zarządu przeniesiono w 96 % na eksploatację podstawową (dotąd 70 %, a 26 % w kosztach ciepła), a stawkę eksploatacji podstawowej ustalono wyższą o 1,75 zł/m²/m-c jednakowo dla obu osiedli. Zaliczki na ciepło dostosowano do planowanego kosztu każdej nieruchomości przy mnożniku sezonowym 1,60. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niedobory poszczególnych nieruchomości zwiększą ich koszty w roku następnym. Przychody całego planu przewyższają koszty o 3,9 %, a w mediach o 7,5 %; poziom ten ustalono regulacją kosztów, bez zmiany przychodów.

Odrębnego rozstrzygnięcia wymaga sytuacja funduszu remontowego. Saldo księgowe konta 856 na dzień 31 sierpnia 2026 r. jest dodatnie i wynosi 73 382,49 zł, nie obejmuje jednak zobowiązania z tytułu kredytów PROSUMENT w kwocie 643 739,95 zł, ewidencjonowanego na koncie 134. Rzeczywista pozycja funduszu wynosi -570 357,46 zł. Plan remontów na 2027 rok, sporządzony na podstawie protokołów rocznych kontroli stanu technicznego, przewiduje wydatki w kwocie 366 800,00 zł, dobrane do środków dyspozycyjnych każdej nieruchomości, oraz przygotowanie termomodernizacji budynków Leśna 28, 30 i 32 finansowanej kredytem z premią termomodernizacyjną.

Plan zawiera prognozy, które w dniu jego uchwalenia nie zostały potwierdzone rozstrzygnięciami organów zewnętrznych – dotyczy to stawek podatku od nieruchomości, taryf za wodę i ścieki, opłat za gospodarowanie odpadami oraz cen nośników energii. Z tego względu Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do przedłożenia korekty planu po ogłoszeniu wiążących taryf i uchwał.

Zachowanie terminu zawiadomienia o zmianie opłat zależnych od Spółdzielni, wynikającego z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i § 86 ust. 2 Statutu, wymaga doręczenia zawiadomień najpóźniej do 30 września 2026 r. Niedochowanie tego terminu oznacza, że zmienione stawki mogłyby zacząć obowiązywać dopiero od 1 lutego 2027 r., co skutkowałoby niedoborem przychodów w skali roku.

W tym stanie rzeczy podjęcie uchwały jest uzasadnione.

(pieczęćka Spółdzielni Mieszkaniowej)

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 6/2026 Rady Nadzorczej SM L-W „Żuławy” z dnia 28 września 2026 r.

PLAN FINANSOWO-GOSPODARCZY NA ROK 2027

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy” z siedzibą w Cedrach Wielkich

CZĘŚĆ OPISOWA

1. Podstawa prawna i tryb uchwalenia

Plan finansowo-gospodarczy na 2027 rok został sporządzony przez Zarząd na podstawie § 44 ust. 1 lit. h Statutu Spółdzielni i przedkładać jest Radzie Nadzorczej do uchwalenia na podstawie art. 46 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze oraz § 37 ust. 1 lit. a Statutu Spółdzielni, zgodnie z którym do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społecznej i kulturalnej.

Plan uwzględnia zasady pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone w art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zasadę wynikającą z art. 6 ust. 1 tej ustawy, w myśl której różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej nieruchomości w roku następnym. Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłoszona w Dz.U. z 2026 r. poz. 39 nie zmieniła art. 4 ani art. 6 ustawy.

Terminy. Zmiana wysokości opłat zależnych od Spółdzielni ze skutkiem od 1 stycznia 2027 r. wymaga pisemnego zawiadomienia uprawnionych, wraz z uzasadnieniem, co najmniej na 3 miesiące naprzód do końca miesiąca kalendarzowego (art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), tj. **najpóźniej do 30 września 2026 r.** Zmiany opłat niezależnych od Spółdzielni (woda i ścieki, odbiór odpadów, energia, podatki i opłaty lokalne) wprowadza się w trybie art. 4 ust. 7¹ ustawy, tj. z zawiadomieniem na co najmniej 14 dni przed terminem wnoszenia opłat, niezwłocznie po ogłoszeniu właściwych taryf i uchwał.

2. Założenia do opracowania planu na 2027 rok

Działania Rady Nadzorczej i Zarządu nakierowane są na kontrolę kosztów i racjonalną gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, przy zachowaniu równowagi ekonomiczno-finansowej Spółdzielni oraz płynności.

Wielkości ekonomiczne przedstawiono w cenach bieżących. Podstawą projekcji jest wykonanie za osiem miesięcy (I–VIII) 2026 roku, ustalone wyłącznie na podstawie wydruku obrotów i sald wszystkich kont syntetycznych i analitycznych Spółdzielni za okres 2026/08 z systemu Pro Virtus. Wielkości roczne obliczono przez pomnożenie wykonania ośmiomiesięcznego przez mnożnik okresu 12/8 oraz przez wskaźnik wzrostu właściwy dla danej grupy kosztowej. Przychody z opłat obliczono niezależnie, metodą oddolną: ilość (m², m³, lokale, osoby) × stawka jednostkowa × 12 miesięcy.

Wskaźniki wzrostu przyjęte do planu:

Grupa kosztowa / składnik opłaty	Wskaźnik	Uzasadnienie
Eksploatacja podstawowa, usługi, materiały	1,05	wzrost cen usług i materiałów
Wynagrodzenia i narzuty	1,07	wzrost płacy minimalnej, decyzja Rady Nadzorczej

Zimna woda i odprowadzenie ścieków	1,05	taryfy PGW Wody Polskie – brak zatwierdzenia na 2027 r.; koszt planu × 0,9457 (pkt 9)
Odbiór nieczystości stałych	1,05	uchwały Rady Gminy Cedry Wielkie i Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego – brak uchwał na 2027 r.; koszt planu × 0,9457 (pkt 9)
Energia elektryczna	1,10	taryfy operatorów i sprzedawców, wygaszanie mechanizmów osłonowych
Koszty ciepła — Pruszcz Gdański (gaz)	1,20	ceny gazu; mnożnik okresu 1,60 (sezonowość)
Koszty ciepła — Cedry Wielkie (pompki ciepła)	1,20	ceny energii elektrycznej; mnożnik okresu 1,60 (sezonowość)
Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie	1,10	górne granice stawek ogłaszane przez Ministra Finansów
Odpis na fundusz remontowy	-1,00 / -2,00 / +0,00 zł/m ²	Stawki odpisu na fundusz remontowy zróżnicowano według prognozowanego salda funduszu nieruchomości na 31 grudnia 2026 r.: w 8 nieruchomościach z saldem dodatnim – obniżka o 1,00 zł/m ² /m-c na osiedlu Pruszcz Gdański i obniżka o 2,00 zł/m ² /m-c na osiedlu Cedry Wielkie, w pozostałych (saldo ujemne) – bez zmian.
Stawka eksploatacji podstawowej (przychód)	+1,75 zł/m ²	zmiana kwotowa zamiast wskaźnika procentowego, jednakowa we wszystkich nieruchomościach
Zaliczki na c.o. i c.w.u. (przychód)	wg kosztu	stawki dostosowane do planowanego kosztu ciepła każdej nieruchomości (pkt 9)
Nieruchomości wspólne	1,00	bez zmian
Koszty Zarządu poza wynagrodzeniami	1,05	wzrost cen usług
Pozostała działalność operacyjna	1,05	wzrost cen usług
Odsetki za zwłokę w opłatach (przychód, konto 750-2)	0,30	ściągalność 30 % ekstrapolowanego wykonania I–VIII/2026 (wielokrotnie wyższego niż w 2025 r.)

Plan nie zakłada spadku przychodów z powodu zdarzeń nadzwyczajnych. Spółdzielnia zakłada utrzymanie przychodów z działalności zarządzania nieruchomościami na poziomie 2026 roku.

3. Przychody

Przychody z opłat za używanie lokali skalkulowano dla każdej nieruchomości odrębnie, mnożąc ilość jednostek rozliczeniowych przez stawkę jednostkową i przez dwanaście miesięcy. Stawki obowiązujące oraz ilości jednostek rozliczeniowych przyjęto z zestawienia składników dokumentów czynszowych za sierpień 2026 r. (Pro Virtus, wydruk z 23 września 2026 r.), a więc ze stanu faktycznych naliczeń, a nie z założeń planu na 2026 rok. Szczegółowe zestawienie stawek, ilości i naliczeń w podziale na nieruchomości zawiera Załącznik nr 4, a symulację opłaty dla sześciu lokali przyjętych w planie na 2026 rok – arkusz CZYNSZE skorysytu planu.

Wyszczególnienie	Plan 2027 [zł]
1. Opłaty eksploatacyjne (gospodarka zasobami mieszkaniowymi)	913 405,76
2. Media – zimna woda, ścieki, odbiór odpadów	420 586,50
3. Odpis na fundusz remontowy	346 996,15
4. Zaliczki na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody	483 983,05
5. Nieruchomości wspólne, garaże i miejsca parkingowe	90 718,56
6. Podatki i opłaty przenoszone na użytkowników	47 966,71
7. Lokale użytkowe i dzierżawa terenu	7 200,00

8. Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	213 008,06
9. Pozostałe składniki opłat	7 120,80
PRZYCHODY OGÓŁEM	2 530 985,59

4. Koszty działalności operacyjnej

Koszty ustalono metodą projekcji wykonania I–VIII/2026 na cały rok, z uwzględnieniem wskaźników wzrostu wskazanych w punkcie 2. Każda pozycja planu odpowiada konkretnemu kontu analitycznemu planu kont Spółdzielni, co umożliwia bezpośrednią kontrolę wykonania planu w trakcie roku.

Wyszczególnienie	Plan 2027 [zł]
I. Koszty eksploatacji (konto 501)	1 691 335,01
w tym: eksploatacja podstawowa	947 153,75
w tym: koszty mediów	397 185,11
w tym: odpis na fundusz remontowy	346 996,15
II. Koszty centralnego ogrzewania i c.w.u. (konto 502)	483 979,98
III. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnych (konto 507)	72 621,64
IV. Koszty lokali użytkowych (konto 509)	0,00
V. Pozostała działalność operacyjna i finansowa	188 187,24
KOSZTY OGÓŁEM	2 436 123,87

Koszty wynagrodzeń skalkulowano przy zatrudnieniu na poziomie 2026 roku. Koszty mediów i wywozu nieczystości oparto na wykonaniu I–VIII/2026 z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu taryf. Podatki od nieruchomości i gruntów oraz opłaty za wieczyste użytkowanie skalkulowano z dziesięcioprocentowym wzrostem. Odpis na fundusz remontowy ujęto w kosztach w wysokości odpisu naliczonego według stawek na 2027 rok (346 996,15 zł), tak że koszt odpisu równa się przychodowi z tego tytułu. Stawki odpisu na fundusz remontowy zróżnicowano według prognozowanego salda funduszu nieruchomości na 31 grudnia 2026 r.: w 8 nieruchomościach z saldem dodatnim – obniżka o 1,00 zł/m²/m-c na osiedlu Pruszcz Gdański i obniżka o 2,00 zł/m²/m-c na osiedlu Cedry Wielkie, w pozostałych (saldo ujemne) – bez zmian. Koszty zimnej wody, odprowadzania ścieków i odbioru odpadów po indeksacji skorygowano mnożnikiem 0,9457, tak aby przychody z mediów przewyższały koszty o 7,5 % (pkt 9). W pozostałej działalności operacyjnej ujęto odpis aktualizujący należności od członków w kwocie 53 000,00 zł – koszt niepieniężny, nieobciążający gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani przepływów pieniężnych.

5. Koszty Zarządu i ich rozliczenie na nieruchomości

Koszty Zarządu ewidencjonowane w ciągu roku na koncie 555 zostały przeksięgowane na nieruchomości za pośrednictwem konta 555-99. W obrotach i saldach za okres 2026/08 konto 555 wykazuje saldo zerowe, a koszty Zarządu są częścią kosztów eksploatacji (konto 501), kosztów ciepła (konto 502) i kosztów nieruchomości wspólnych (konto 507). W planie nie stanowią one odrębnej pozycji kosztowej; ich wysokość prezentuje Załącznik nr 6, a kwoty przypadające na poszczególne nieruchomości – Załącznik nr 3.

Koszty Zarządu za osiem miesięcy 2026 roku wyniosły 464 247,32 zł. Struktura przeksięgowania zastosowana przez Spółdzielnię przedstawia się następująco:

Strumień	Udział	Kwota przeniesiona [zł]	Konta docelowe	Klucz podziału
Eksploatacja podstawowa	70,00 %	325 084,52	501-x-1-3	udział PUM nieruchomości w PUM Spółdzielni
Kotłownie	26,00 %	120 704,26	502-x-6	20 % Pruszcz Gdański (2 budynki), 80 % Cedry Wielkie (10 budynków)

Nieruchomości wspólne	4,00 %	18 569,94	507-3-1-3 i 507-9-1-3	udział PUM osiedla: 33,11 % i 66,89 %
RAZEM	100,00 %	464 358,72	—	—

Struktura ta została zweryfikowana rachunkowo przez porównanie sald kont docelowych przed przeksięgowaniem i po nim. Udziały faktyczne wynoszą 70,0072 %, 25,9938 % i 3,9991 %, a kwota przypadająca na kotłownię została podzielona dokładnie w proporcji 20 % na osiedle Pruszcz Gdański i 80 % na osiedle Cedry Wielkie, równo na poszczególne budynki. Rozdzielnik jest zatem zgodny z założeniami przyjętymi w planie. Kwota przeniesiona (464 358,72 zł) jest wyższa od kosztów Zarządu (464 247,32 zł) o 111,40 zł, tj. o 0,02 %. Różnica wynika ze sposobu ustalenia kwoty przeniesionej – jako różnicy sald kont docelowych (501, 502 i 507) między wydrukiem obrotów i sald sporządzonym przed przeksięgowaniem i po nim – i obejmuje zaokrąglenia podziału na poszczególne budynki oraz ewentualne inne zapisy na tych kontach dokonane między oboma wydrukami. Nie ma ona istotnego wpływu na plan na 2027 rok, w którym kwotę kosztów Zarządu ustalono na podstawie kosztów zaksięgowanych na koncie 555.

Struktura przeniesienia na 2027 rok

Na 2027 rok przyjęto zmienioną strukturę przeniesienia: koszty Zarządu nie obciążają kotłowni (konta 502-x-6), lecz w 96 % eksploatację podstawową (konta 501-x-1-3, klucz PUM) i w 4 % nieruchomości wspólne (konta 507-x-1-3, klucz PUM osiedla). Ponieważ podstawą planu jest wykonanie po przeksięgowaniu, w którym 26 % kosztów Zarządu tkwi w kosztach ciepła, zmianę struktury ujęto bezpośrednio w planie: koszty kont 502-x-6 sprowadzono do zera, a kwotę kosztów Zarządu z indeksacją (wynagrodzenia wskaźnikiem płac 1,07) rozdzielono na konta 501-x-1-3 i 507-x-1-3. Łączna kwota kosztów Zarządu przeniesionych na nieruchomości w planie 2027 wynosi 741 351,24 zł; wobec ekstrapolowanego wykonania obniża to planowany koszt ciepła (i zaliczki na c.o.) o 231 752,16 zł, a podnosi koszt eksploatacji podstawowej o 199 689,05 zł.

Nieruchomość	Udział PUM	Eksploatacja 2027 [zł]	Kotłownie 2027 [zł]	Wspólne 2027 [zł]	Razem 2027 [zł]	Do planu 501-x-1-3 [zł]	Do planu 502-x-6 [zł]
Westerplatte 7	0,1656	117 849,66	0,00	0,00	117 849,66	33 118,39	-23 175,23
Westerplatte 9	0,1656	117 849,66	0,00	0,00	117 849,66	33 118,39	-23 175,23
Leśna 32	0,0775	55 151,84	0,00	0,00	55 151,84	20 125,70	-18 540,17
Leśna 30	0,0652	46 422,21	0,00	0,00	46 422,21	6 494,76	-18 540,17
Leśna 28	0,0650	46 281,21	0,00	0,00	46 281,21	12 988,51	-18 540,17
Leśna 26	0,0602	42 864,93	0,00	0,00	42 864,93	12 028,46	-18 540,17
Leśna 24	0,0649	46 203,67	0,00	0,00	46 203,67	12 966,73	-18 540,17
Leśna 22	0,0679	48 346,77	0,00	0,00	48 346,77	13 568,97	-18 540,17
Leśna 20	0,0704	50 130,34	0,00	0,00	50 130,34	14 070,21	-18 540,17
Leśna 18	0,0604	43 005,22	0,00	0,00	43 005,22	12 067,89	-18 540,17
Leśna 16	0,0703	50 013,32	0,00	0,00	50 013,32	15 788,00	-18 540,17
Leśna 14	0,0669	47 578,36	0,00	0,00	47 578,36	13 353,04	-18 540,17
Leśna 32C	0,0000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wspólne Pruszcz	0,0000	0,00	0,00	9 820,81	9 820,81	0,00	0,00
Wspólne Cedry	0,0000	0,00	0,00	19 833,24	19 833,24	0,00	0,00
RAZEM	1,0000	711 697,19	0,00	29 654,05	741 351,24	199 689,05	-231 752,16

Wynagrodzenia Zarządu zindeksowano wskaźnikiem płac (1,07), a nie wskaźnikiem eksploatacji, którym indeksowane jest wykonanie kont docelowych; skutek tej różnicy (10 161,70 zł) jest ujęty w kwocie przeniesienia w planie wyliczonym.

6. Pozostała działalność operacyjna i finansowa

Pozostała działalność operacyjna obejmuje koszty i przychody z tytułu postępowań sądowych i egzekucyjnych, obsługi prawnej, administrowania wspólnotami mieszkaniowymi na zlecenie oraz odsetki. Zgodnie z przyjętą Polityką Rachunkowości wielkości te nie obciążają gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

7. Zbiorcze zestawienie przychodów i kosztów

Prognoza przewiduje, że w 2027 roku przychody wyniosą 2 530 985,59 zł, koszty 2 436 123,87 zł, a wynik planu zamknie się kwotą 94 861,72 zł. W przeliczeniu na powierzchnię użytkową mieszkalną Spółdzielni (10 230,33 m²) daje to koszt 19,84 zł/m²/m-c i przychód 20,62 zł/m²/m-c. W kosztach zawarte są koszty Zarządu w kwocie 741 351,24 zł, przeniesione na nieruchomości przez konto 555-99. Przychody przewyższają koszty o 3,9 %; poziom ten, mieszczący się w przedziale 3–5 %, ustalono regulacją kosztów – korektą kosztów mediów i odpisem aktualizującym należności (pkt 4 i 9) – bez zmiany przychodów.

Wynik ten nie jest zyskiem do podziału. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi każdej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody albo koszty tej nieruchomości w roku następnym, a rozliczenie zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody następuje z użytkownikami lokali w okresach przyjętych w regulaminie rozliczeń.

7a. Łączna ocena skutków przyjętych zmian stawek i struktury kosztów Zarządu

Decyzje przyjęte do projektu – wyłączenie kosztów Zarządu z kosztów ciepła (struktura 96/0/4), dostosowanie zaliczek na ciepło do planowanego kosztu przy mnożniku sezonowym 1,60, zmiana stawki eksploatacji podstawowej (wzrost o 1,75 zł/m²/m-c) oraz stawek odpisu na fundusz remontowy (obniżka o 1,00 zł/m²/m-c w Pruszczu i obniżka o 2,00 zł/m²/m-c w Cedrach przy dodatnim saldzie funduszu, bez zmian przy ujemnym) – oddziałują na siebie i należy je oceniać łącznie. Zaliczki na ciepło nie zawierają już kosztów Zarządu (średnio 1,89 zł/m²/m-c), które przechodzą do eksploatacji podstawowej; zmiana stawki eksploatacji ma ten koszt pokryć. Skutki dla Spółdzielni, które projekt wykazuje wprost:

- gospodarka zasobami mieszkaniowymi w skali Spółdzielni: stawka kosztowa 8,31 wobec przychodowej 8,18 zł/m²/m-c, tj. niedobór 0,13 zł/m²/m-c; niedobór występuje w 9 nieruchomościach, największy na osiedlu Pruszcz Gdański (ok. 0,30 zł/m²/m-c), gdzie zamknięcie wyniku wymagałoby zmiany stawki o ok. 2,05 zł zamiast 1,75 zł – przyjęto jednak jedną, niższą stawkę zmiany dla obu osiedli (pkt 8);
- fundusz remontowy w skali Spółdzielni kończy 2027 rok z pozycją gotówkową 91 095,83 zł (wpływy 312 296,54 zł po uwzględnieniu ściągłości, raty kredytu PROSUMENT 86 208,00 zł, wydatki remontowe 366 800,00 zł); ujemną pozycję gotówkową wykazują nieruchomości Leśna 32, Leśna 30, Leśna 28 i Leśna 18, finansowane przejściowo ze środków pozostałych nieruchomości (pkt 10);
- wynik całego planu wynosi 94 861,72 zł, tj. 3,9 % kosztów; przychody z mediów przewyższają koszty o 7,5 % (pkt 9), a przychody z odsetek za zwłokę przyjęto przy ściągłości 30 % (pkt 2);
- zaliczki na ciepło skalibrowano do kosztu wyliczonego mnożnikiem sezonowym 1,60, odzwierciedlającym koncentrację kosztów w sezonie grzewczym (pkt 9).

8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w podziale na nieruchomości

Poniższe zestawienie porównuje stawkę kosztową i przychodową gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obie wielkości liczone są z tej samej podstawy: po stronie kosztów są to koszty eksploatacji podstawowej powiększone o przeniesione koszty Zarządu oraz o przypadający na nieruchomość udział kosztów nieruchomości wspólnych; po stronie przychodów – składniki opłat zaliczane do gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłaty za nieruchomości wspólne, garaże i miejsca parkingowe.

Nieruchomość	PUM [m ²]	Razem koszt GZM [zł]	Przychód GZM [zł]	Stawka kosztowa [zł/m ² /m-c]	Stawka przychodowa [zł/m ² /m-c]	Niedobór (-) / nadwyżka (+)
Westerplatte 7	1 671,70	173 240,48	167 117,17	8,64	8,33	-0,31

Westerplatte 9	1 671,70	174 015,50	167 558,16	8,67	8,35	-0,32
Leśna 32	782,33	74 068,06	71 850,46	7,89	7,65	-0,24
Leśna 30	658,50	65 180,83	65 239,78	8,25	8,26	0,01
Leśna 28	656,50	70 478,53	70 859,88	8,95	8,99	0,05
Leśna 26	608,04	60 696,33	68 503,25	8,32	9,39	1,07
Leśna 24	655,40	66 391,44	65 840,68	8,44	8,37	-0,07
Leśna 22	685,80	67 606,65	65 969,32	8,22	8,02	-0,20
Leśna 20	711,10	70 631,47	68 608,21	8,28	8,04	-0,24
Leśna 18	610,03	59 669,03	59 088,93	8,15	8,07	-0,08
Leśna 16	709,44	69 994,91	68 437,93	8,22	8,04	-0,18
Leśna 14	674,90	67 802,17	65 050,55	8,37	8,03	-0,34
Leśna 32C	134,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM	10 230,33	1 019 775,40	1 004 124,32	8,31	8,18	-0,13

W skali Spółdzielni stawka kosztowa gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi 8,31 zł/m²/m-c wobec przychodowej 8,18 zł/m²/m-c (niedobór 0,13 zł/m²/m-c, tj. około 15 700 zł rocznie). Niedobór występuje w 9 nieruchomościach (od 0,07 do 0,34 zł/m²/m-c), największy na osiedlu Pruszcz Gdański. Zmianę stawki eksploatacji podstawowej ustalono jednakowo dla obu osiedli (wzrost o 1,75 zł/m²/m-c), na poziomie domykającym wynik osiedla Cedry Wielkie; pełne zbilansowanie osiedla Pruszcz Gdański wymagałoby zmiany o ok. 2,05 zł. Zróżnicowanie stawek dla poszczególnych nieruchomości odłożono do 2028 roku, do czasu aktualizacji rozdzielnika kosztów Zarządu. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niedobory zwiększą koszty tych nieruchomości w roku następnym.

9. Media, centralne ogrzewanie i ciepła woda

Oplaty za media oraz zaliczki na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody mają charakter zaliczkowy i podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali; odchylenia rozliczane są przez rozliczenia międzyokresowe (konto 845) i uwzględniane przy ustalaniu zaliczek na kolejny okres. Zaliczki na ciepło ustalono w wysokości planowanego kosztu. W mediach (zimna woda, ścieki, odpady) przychody przyjęto wyżej od kosztów o 7,5 % (420 586,50 zł wobec 391 229,02 zł); nadwyżka zabezpiecza różnice między wskazaniem wodomierzy głównych a sumą wodomierzy lokalowych oraz ryzyko wzrostu taryf w trakcie roku. Koszty mediów po indeksacji skorygowano w tym celu mnożnikiem 0,9457, bez zmiany stawek.

Pozycja	Planowany koszt 2027 [zł]	Planowane zaliczki 2027 [zł]	Różnica [zł]
Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody (502 / 708)	483 979,98	483 983,05	3,07
Zimna woda, ścieki, odpady (501-x-2 / 722-x-2)	391 229,02	420 586,50	29 357,48

Dostosowanie zaliczek na c.o. i c.w.u. do planowanych kosztów ciepła

Po wyłączeniu kosztów Zarządu z kosztów kotłowni planowany koszt ciepła każdej nieruchomości jest niższy niż zaliczki naliczane przy stawkach obowiązujących, mimo wyższego mnożnika sezonowego. Stawki zaliczek na c.o. (stałe i zmienne) oraz na podgrzanie wody obniżono dla każdej nieruchomości jednym wskaźnikiem – ilorazem planowanego kosztu ciepła i zaliczek przy stawkach obowiązujących – tak aby zaliczki 2027 równały się planowanemu kosztowi. Wskaźnik ten wynosi od 0,746 do 1,096; łącznie zaliczki obniżono z 567 531,20 zł do 483 983,05 zł rocznie.

Nieruchomość	Koszt ciepła 2027 [zł]	Zaliczki przy stawkach obowiązujących [zł]	Wskaźnik dostosowania	Zaliczki 2027 [zł]
--------------	------------------------	--	-----------------------	--------------------

Westerplatte 7	99 482,46	124 633,97	0,7982	99 483,64
Westerplatte 9	93 787,13	125 739,16	0,7459	93 788,28
Leśna 32	34 970,96	39 726,00	0,8803	34 971,22
Leśna 30	34 041,67	31 161,00	1,0924	34 042,27
Leśna 28	33 886,45	44 078,10	0,7688	33 886,55
Leśna 26	30 169,80	37 146,12	0,8122	30 169,70
Leśna 24	30 569,17	32 733,84	0,9339	30 568,79
Leśna 22	32 151,71	29 462,23	1,0913	32 151,29
Leśna 20	26 109,14	28 182,02	0,9264	26 109,18
Leśna 18	23 377,46	21 326,41	1,0962	23 377,45
Leśna 16	25 978,69	28 091,14	0,9248	25 979,19
Leśna 14	19 455,34	25 251,24	0,7705	19 455,49
RAZEM	483 979,98	567 531,20		483 983,05

Koszty centralnego ogrzewania wyliczono z wykonania I–VIII/2026 mnożnikiem sezonowym 1,60 dla obu źródeł ciepła zamiast $12/8 = 1,50$, ponieważ okres I–VIII obejmuje tylko cztery z siedmiu miesięcy sezonu grzewczego.

10. Fundusz remontowy i stan techniczny zasobów

Stan techniczny zasobów oceniono na podstawie protokołów rocznych kontroli stanu technicznego budynków (art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego) sporządzonych w październiku i listopadzie 2025 r. dla jedenastu budynków. We wszystkich protokołach budynki uznano za zdane do użytkowania i znajdujące się w należytym stanie technicznym, jednak w każdym z nich stwierdzono zalecenia pokontrolne, w tym zalecenia powtarzane od protokołów z lat 2022–2024 i oznaczone jako niewykonane. Najczęściej powtarzające się zalecenia to: ogniska korozji pokryć dachowych z blachy trapezowej, zniszczone podbitki drewniane, ubytki cokołów i zapadnięte opaski wokół budynków grożące zawilgoceniem przegród, zabrudzone glonami elewacje oraz zastawione drogi ewakuacyjne w piwnicach. Zalecenie o pilności I (do 3 miesięcy) dotyczy jednego elementu – pękniętej szyby w drzwiach wejściowych klatki B budynku Leśna 20. Dla budynku Leśna 26 brak protokołu kontroli rocznej za 2025 r.

W 2026 roku upływa również termin kontroli pięcioletniej (nie później niż 29 września 2026 r.), której zalecenia – w szczególności dotyczące instalacji elektrycznej i odgromowej – nie były znane w chwili sporządzania planu i będą wymagały jego korekty.

Stan funduszu i obciążenie kredytowe

Saldo księgowe konta 856 na dzień 31 sierpnia 2026 r. wynosi łącznie 73 382,49 zł i jest ujemne w pięciu nieruchomościach (Leśna 32, 30, 28, 18 i 14). Saldo to nie obejmuje zobowiązania z tytułu kredytów PROSUMENT ewidencjonowanego na koncie 134, które na ten sam dzień wynosi 643 739,95 zł, z czego 639 320,95 zł przypada na kredyt na wiatę z instalacją fotowoltaiczną (konto 134-3), a 4 419,00 zł na kredyt na kotłownię (konto 134-2), spłacany w całości do października 2026 r. Nakłady sfinansowane kredytami zostały zaksięgowane w ciężar funduszu remontowego w momencie poniesienia, natomiast raty kredytów są spłacane z bieżących wpływów i nie obciążają konta 856. Rzeczywista pozycja funduszu jest więc równa saldu konta 856 pomniejszonemu o kredyt pozostały do spłaty i na 31 sierpnia 2026 r. wynosi -570 357,46 zł. Pozycja ta jest ujemna w dziesięciu z dwunastu nieruchomości; dodatnia pozostaje wyłącznie na osiedlu Pruszcz Gdański, które kredytem nie jest obciążone.

Prognozując do końca 2026 r. odpis za wrzesień–grudzień na poziomie naliczenia z okresu I–VIII oraz spłatę rat według miesięcznych rat wynikających z obrotów I–VIII/2026, saldo konta 856 na 31 grudnia 2026 r. wyniesie 231 807,29 zł, kredyt pozostały do spłaty 610 584,95 zł, a pozycja netto -378 777,66 zł. Raty kredytu

na wiatę fotowoltaiczną wynoszą łącznie około 86 200 zł rocznie i przy obecnym tempie spłaty obciążą fundusz jeszcze przez około siedem lat.

Nieruchomość	Saldo 856 na 31.08.2026	Kredyt 134 na 31.08.2026	Prognoza salda 856 na 31.12.2026	Kredyt na 31.12.2026	Pozycja netto na 31.12.2026
Westerplatte 7	127 788,56	0,00	141 162,16	0,00	141 162,16
Westerplatte 9	98 822,33	0,00	112 195,93	0,00	112 195,93
Leśna 32	-98 400,53	63 536,35	-85 358,93	59 275,35	-144 634,28
Leśna 30	-12 007,81	63 536,35	1 064,99	59 275,35	-58 210,36
Leśna 28	-60 903,67	63 536,35	-47 248,47	59 275,35	-106 523,82
Leśna 26	11 453,77	64 498,15	24 101,01	61 598,15	-37 497,14
Leśna 24	9 763,31	63 676,20	22 569,73	60 812,20	-38 242,47
Leśna 22	43 071,95	52 262,25	54 739,01	49 914,25	4 824,76
Leśna 20	27 650,79	70 220,65	41 588,39	67 064,65	-25 476,26
Leśna 18	-61 629,85	60 419,50	-48 453,21	57 703,50	-106 156,71
Leśna 16	6 247,80	73 477,35	20 152,84	70 173,35	-50 020,51
Leśna 14	-18 474,16	68 576,80	-4 706,16	65 492,80	-70 198,96
RAZEM	73 382,49	643 739,95	231 807,29	610 584,95	-378 777,66

Założenia planu funduszu remontowego na 2027 rok

Odpis na fundusz remontowy w 2027 roku (stawki zróżnicowane według prognozowanego salda funduszu nieruchomości – pkt 2) wynosi 346 996,15 zł. W planie założono ściągalskość wpłat na poziomie 90 %, to jest niedobór wpłat w wysokości 10 % odpisu; wpływy gotówkowe funduszu przyjęto zatem w kwocie 312 296,54 zł. Raty kredytu PROSUMENT (konto 134-3) w 2027 roku wyniosą 86 208,00 zł. Środki dyspozycyjne na remonty w 2027 roku ustalono dla każdej nieruchomości jako prognozowane saldo konta 856 na koniec 2026 roku powiększone o wpływy i pomniejszone o raty kredytu. Na tej podstawie zalecenia pokontrolne podzielono według dwóch priorytetów: A – bezpieczeństwo użytkowników i zapobieganie szkodom (zalecenia o pilności I–II, ryzyko zalania lub pożaru) oraz B – ochrona substancji budynku (korozja pokryć i obróbek, cokoły, podbitki). Do planu na 2027 rok przyjęto wszystkie prace priorytetu A, w tym hydroizolację w kwocie 50 000 zł przypisaną po 10 000 zł do budynków Leśna 14, 16, 18, 20 i 22 (zapadnięte opaski, zalewanie pomieszczeń piwnicznych) oraz audyty energetyczne budynków Leśna 28, 30 i 32, a z priorytetu B – trzy zadania wynikające z decyzji Zarządu: wymianę podzielników kosztów ogrzewania w kwocie 100 000 zł (podzielną na nieruchomości proporcją PUM), naprawę balkonów i loggii budynków Obrońców Westerplatte 7 i 9 – etap I po 25 000 zł (całość 100 000 zł rozłożona na lata 2027–2028) oraz renowację antykorozyjną pokryć dachowych tych budynków – etap I po 21 000 zł, zlecaną po diagnostyce w I kwartale. Pozostałe prace, w tym prace o charakterze estetycznym, przeniesiono do programu wieloletniego na 2028 rok i lata następne.

Planowane wydatki remontowe na 2027 rok wynoszą łącznie 366 800,00 zł, w tym priorytet A – 174 800,00 zł i trzy zadania priorytetu B – 192 000,00 zł. Szczegółowy plan rzeczowy w podziale na nieruchomości, ze wskazaniem protokołu, pilności, oceny stanu i kwoty szacunkowej, zawiera Załącznik nr 5. Kwoty są szacunkiem Zarządu w cenach 2026/27 i podlegają weryfikacji kosztorysami lub ofertami przed zleceniem prac.

Nieruchomość	Odpis 2027	Wpływy (90 %)	Raty kredytu 2027	Środki dyspozycyjne	Wydatki remontowe 2027	Pozycja gotówkowa na 31.12.2027	Pozycja netto na 31.12.2027
Westerplatte 7	20 060,40	18 054,36	0,00	159 216,52	69 059,00	90 157,52	90 157,52
Westerplatte 9	20 060,40	18 054,36	0,00	130 250,29	69 059,00	61 191,29	61 191,29
Leśna 32	39 124,80	35 212,32	8 364,00	-58 510,61	22 949,00	-81 459,61	-132 370,96
Leśna 30	24 134,40	21 720,96	8 364,00	14 421,95	17 923,00	-3 501,05	-54 412,40

Leśna 28	40 965,60	36 869,04	8 364,00	-18 743,43	25 503,00	-44 246,43	-95 157,78
Leśna 26	23 348,74	21 013,87	8 700,00	36 414,88	11 023,00	25 391,88	-27 506,27
Leśna 24	25 167,36	22 650,62	8 592,00	36 628,35	11 992,00	24 636,35	-27 583,85
Leśna 22	23 865,84	21 479,26	7 044,00	69 174,27	29 093,00	40 081,27	-2 788,98
Leśna 20	24 746,28	22 271,65	9 468,00	54 392,04	41 344,00	13 048,04	-44 548,61
Leśna 18	39 529,94	35 576,95	8 148,00	-21 024,26	23 243,00	-44 267,26	-93 822,76
Leśna 16	24 688,51	22 219,66	9 912,00	32 460,50	24 627,00	7 833,50	-52 427,85
Leśna 14	41 303,88	37 173,49	9 252,00	23 215,33	20 985,00	2 230,33	-54 010,47
RAZEM	346 996,15	312 296,54	86 208,00	457 895,83	366 800,00	91 095,83	-433 281,12

Po wykonaniu planu pozycja gotówkowa funduszu w skali Spółdzielni na 31 grudnia 2027 r. wyniesie 91 095,83 zł i pozostanie dodatnia, natomiast pozycja netto po uwzględnieniu kredytu pozostałego do spłaty wyniesie -433 281,12 zł. Ujemna pozycja gotówkowa nieruchomości Leśna 32, Leśna 30, Leśna 28 i Leśna 18 jest w praktyce finansowana ze środków pozostałych nieruchomości i z opłat eksploatacyjnych, ponieważ Spółdzielnia nie prowadzi wydzielonego rachunku bankowego funduszu remontowego (saldo konta 131-2 wynosi zero). Wymaga to wyraźnej decyzji Rady Nadzorczej o dopuszczeniu wewnętrznego finansowania między nieruchomościami wraz z zasadami jego zwrotu.

Zgodnie z § 83 ust. 3 Statutu plany rzeczowo-finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków w skali pięciu lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego. Przy przyjętych stawkach odpisu i przy obciążeniu ratami kredytu warunek ten nie jest spełniony dla większości nieruchomości w Cedrach Wielkich – wymagana roczna poprawa pozycji netto wynosi łącznie 127 392,10 zł, czego plan na 2027 rok nie zapewnia. Zrównoważenie funduszu wymaga podniesienia stawek odpisu w nieruchomościach o ujemnej pozycji netto albo rozłożenia zrównoważenia na okres realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, o którym mowa niżej.

Strategia termomodernizacji budynków Leśna 28, 30 i 32

Budynki Leśna 28, 30 i 32 to trzykondygnacyjne, podpiwniczone budynki z elementów prefabrykowanych systemu GRM 83/89, po dwanaście lokali każdy, o powierzchni użytkowej mieszkalnej od 627 do 657 m², ogrzewane z kotłowni z pompami ciepła. Protokoły przeglądów wskazują w tych trzech budynkach ten sam zespół uszkodzeń: zacieki na ścianach szczytowych od strony obróbek blacharskich i okien, odspojenia i ubytki na styku elewacji z cokołem, liczne ubytki cokołów i opasek, zniszczone podbitki oraz skorodowane obróbki i rynny (Leśna 28). Dwie z nich (Leśna 32 i 28) należą do nieruchomości o najgłębszej ujemnej pozycji funduszu remontowego. Naprawy elewacji w obecnym standardzie byłyby wydatkiem bez trwałego efektu, dlatego proponuje się potraktować je jako jedno przedsięwzięcie termomodernizacyjne: ocieplenie ścian zewnętrznych i cokołów, ocieplenie stropu nad ostatnią kondygnacją, wymianę obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, renowację podbitek oraz odtworzenie opasek. Ocieplenie obniży zużycie energii elektrycznej pomp ciepła na ogrzewanie, a więc zaliczki na centralne ogrzewanie użytkowników lokali.

Orientacyjny koszt przedsięwzięcia oszacowano na około 300 000 zł na budynek (ok. 565 m² ścian po odliczeniu otworów, cokołów, strop, obróbki, dokumentacja), łącznie około 900 000 zł dla trzech budynków, z dokładnością ±30 %. Kwota ta wielokrotnie przekracza możliwości funduszu remontowego tych nieruchomości: po spłacie rat PROSUMENT i przy założonej ściągłości każda z nich dysponuje rocznie kwotą około 22 900 zł, a ich pozycja netto jest ujemna. Przedsięwzięcie nie może więc zostać sfinansowane z odpisu i wymaga kredytu.

Proponowany model finansowania to kredyt termomodernizacyjny z premią termomodernizacyjną Banku Gospodarstwa Krajowego, udzielaną ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów na podstawie ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji

emisyjności budynków. Premia wynosi 26 % kosztów przedsięwzięcia (31 %, jeżeli przedsięwzięcie obejmuje instalację odnawialnego źródła energii o koszcie co najmniej 10 % całości) i jest przeznaczana na spłatę części kapitału kredytu. Warunkiem jest audyt energetyczny wykazujący zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię o co najmniej 25 % oraz finansowanie przedsięwzięcia kredytem bankowym. Jeżeli ocena techniczna potwierdzi trójwarstwową konstrukcję ścian prefabrykowanych, dostępne jest dodatkowo wsparcie w wysokości 50 % kosztu wzmocnienia połączeń warstw (kotew). Granty termomodernizacyjny (10 %) i OZE (50 %) finansowane z Krajowego Planu Odbudowy wymagały złożenia wniosków do 30 czerwca 2026 r. i rozliczenia do 31 sierpnia 2026 r., dlatego w planie nie zakładano ich dostępności; nabór wniosków o premię zależy od stanu środków Funduszu i bywa okresowo wstrzymywany, co przemawia za wczesnym przygotowaniem dokumentacji.

Symulacja dla jednego budynku, przy koszcie 300 000,00 zł, premii 26 %, oprocentowaniu 7,5 % i piętnastoletnim okresie spłaty, daje kapitał do spłaty po umorzeniu premii w kwocie 222 000,00 zł i ratę roczną około 25 100 zł, to jest równowartość odpisu 3,33 zł/m²/miesiąc. Rata ta przekracza obecną roczną zdolność tych nieruchomości (około 22 900 zł), a dodatkowo od 2027 roku obciąża je wymóg zrównoważenia pozycji netto. Realizacja programu wymaga zatem łącznie: (1) podniesienia stawki odpisu na fundusz remontowy w tych trzech nieruchomościach – w formie odpisu celowego na termomodernizację – o kwotę zbliżoną do raty kredytu, co jest częściowo neutralne dla użytkowników dzięki niższym kosztom ogrzewania, (2) zakończenia spłaty kredytu PROSUMENT na wiatę, która od około 2033 roku uwolni w każdym budynku około 8 400 zł rocznie, oraz (3) decyzji Rady Nadzorczej o dopuszczeniu przejściowego finansowania wewnętrznego.

Proponowany harmonogram: rok 2027 – etap przygotowawczy, obejmujący audyty energetyczne trzech budynków i ocenę stanu ścian prefabrykowanych (ujęte w planie remontów 2027 w kwocie 7 500 zł na budynek), uchwałę Rady Nadzorczej w sprawie programu i odpisu celowego, projekt budowlany i kosztorys inwestorski (koszt dokumentacji jest kosztem kwalifikowanym przedsięwzięcia i może być objęty kredytem) oraz wniosek kredytowy z wnioskiem o premię; rok 2028 – realizacja etapu 1 w budynku Leśna 28, którego obróbki, rynny i pokrycie są w najgorszym stanie; rok 2029 – Leśna 30; rok 2030 – Leśna 32, wraz z dobudówką biura Spółdzielni. Alternatywą wartą rozważenia jest jedno postępowanie na trzy budynki z realizacją w latach 2028–2029, które obniża koszt jednostkowy (jedno zaplecze, rusztowania i nadzór) i pozwala uzyskać jedną decyzję o premii, przy czym kredyt i jego spłata muszą być przypisane odrębnie do każdej nieruchomości. Kolejność budynków pozostawia się do decyzji Rady Nadzorczej.

Zakres i kwoty prac remontowych na 2027 rok określa Załącznik nr 5. Przejściowe finansowanie nieruchomości o ujemnej pozycji gotówkowej ze środków funduszu pozostałych nieruchomości obejmuje projekt uchwały w sprawie planu; projekt uchwały w sprawie odpisu celowego na termomodernizację budynków Leśna 28, 30 i 32 i kolejności realizacji Zarząd przedłoży Radzie Nadzorczej do 30 września 2027 r.

10a. Przepływy pieniężne i płynność w 2027 roku

Plan uzupełniono o model kasowy całej Spółdzielni w ujęciu miesięcznym (Załącznik nr 7, arkusz PRZEPLYWY). Spółdzielnia prowadzi jeden rachunek bankowy, bez wydzielonego rachunku funduszu remontowego, więc płynność ocenia się łącznie. Stan środków na rachunkach (konto 131) na 31 sierpnia 2026 r. wynosił 352 722,72 zł, z czego 90 062,69 zł na rachunku ING OKO stanowi kaucję wniesioną w przetargu i nie jest środkiem dyspozycyjnym; środki dyspozycyjne wynosiły 262 660,03 zł; po uwzględnieniu prognozowanych wpływów i wydatków września–grudnia (w tym sezonu grzewczego, rat kredytu oraz zapłaty 100 000,00 zł za wymianę wodomierzy, której odbiór przewidziano na październik 2026 r.) stan gotówki na 1 stycznia 2027 r. oszacowano na 352 572,29 zł. Prognoza ta nie uwzględnia zmian zaległości i zobowiązań, dlatego po zamknięciu roku należy ją zastąpić stanem faktycznym.

W 2027 roku wpływy kasowe zaplanowano na 2 391 332,15 zł (opłaty i zaliczki przy ściągalskości 95 %, odpis na fundusz remontowy przy ściągalskości 90 %, pozostałe przychody), a wypływy na 2 489 135,72 zł (koszty eksploatacji bez odpisu na fundusz remontowy i bez odpisu aktualizującego należności, koszty ciepła według

profilu sezonowego, raty kredytów PROSUMENT 86 208,00 zł i wydatki remontowe 366 800,00 zł). Przepływ netto roku wynosi -97 803,57 zł, a stan gotówki na 31 grudnia 2027 r. 254 768,24 zł. Najniższy stan w ciągu roku przypada na XII i wynosi 254 768,24 zł; liczba miesięcy z ujemnym stanem gotówki: 0, poniżej bufora bezpieczeństwa (jednomiesięczne wypływy, 207 427,98 zł): 0.

Ocena: płynność w 2027 roku jest zachowana w każdym miesiącu, jednak przepływ netto roku jest ujemny – Spółdzielnia konsumuje gotówkę zgromadzoną do końca 2026 roku. Ujemny przepływ miesięczny występuje w 8 miesiącach (styczeń, luty, marzec, kwiecień, maj, wrzesień, listopad, grudzień), najgłębszy w grudniu i styczniu, w szczycie sezonu grzewczego. Źródłem ujemnego przepływu są przede wszystkim wydatki remontowe przekraczające wpływy z odpisu (różnica 54 503,46 zł) i raty kredytów, a także założony niedobór wpłat. Płynność chroni wysoki stan gotówki na początku roku; jeżeli prognoza na 1 stycznia 2027 r. okaże się zawyżona (np. przez wzrost zaległości, które na 31 sierpnia 2026 r. wynosiły 203 299,34 zł) albo dojdzie do zwrotu nadpłat z rozliczenia ciepła (nadpłaty i rozliczenia międzyokresowe 306 758,80 zł), bufor może zostać naruszony w drugim półroczu.

Zarząd będzie: (1) zlecał prace remontowe priorytetu B (balkony i dachy budynków Obrońców Westerplatte 7 i 9) po potwierdzeniu wpływów I kwartału; (2) utrzymywał rezerwę gotówkową nie niższą niż jednomiesięczne wypływy; (3) po zamknięciu 2026 roku aktualizował stan gotówki na 1 stycznia 2027 r. i profil sezonowy kosztów ciepła na podstawie obrotów za pełny rok.

11. Ryzyka i zastrzeżenia do planu

Plan opiera się na prognozach, które w chwili jego sporządzania nie zostały jeszcze potwierdzone rozstrzygnięciami organów zewnętrznych. Dotyczy to w szczególności:

- stawek podatku od nieruchomości – brak uchwał Rady Gminy Cedry Wielkie i Rady Miasta Pruszcza Gdańskiego na 2027 rok;
- taryf za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków – brak zatwierdzenia przez PGW Wody Polskie;
- opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi – brak uchwał na 2027 rok;
- cen nośników energii, podlegających weryfikacji Prezesa URE w trakcie roku obrachunkowego;
- rzeczywistego rozkładu kosztów ciepła w sezonie grzewczym;
- ściągalności należności i odsetek za zwłokę.

Po ogłoszeniu wiążących taryf i uchwał Zarząd wprowadzi odpowiednie zmiany opłat w trybie art. 4 ust. 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i przedłoży Radzie Nadzorczej informację o skutkach tych zmian dla planu.

12. Uzasadnienie zmiany wysokości opłat (art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)

Zmiana wysokości opłat zależnych od Spółdzielni wynika ze wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości, w szczególności cen usług, materiałów i energii elektrycznej oraz kosztów wynagrodzeń. Opłata za eksploatację podstawową: wzrost o 1,75 zł/m²/m-c we wszystkich nieruchomościach, w związku z przejściem przez eksploatację podstawową kosztów Zarządu dotąd rozliczanych w kosztach ciepła; opłata za sprzątanie klatek schodowych i piwnic rośnie o 5 %, opłata za energię elektryczną części wspólnych o 10 %. Stawki odpisu na fundusz remontowy zróżnicowano według prognozowanego salda funduszu nieruchomości na 31 grudnia 2026 r.: w 8 nieruchomościach z saldem dodatnim – obniżka o 1,00 zł/m²/m-c na osiedlu Pruszcza Gdański i obniżka o 2,00 zł/m²/m-c na osiedlu Cedry Wielkie, w pozostałych (saldo ujemne) – bez zmian. Zaliczki na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody obniżono odrębnie dla każdej nieruchomości do poziomu planowanego kosztu ciepła (pkt 9); podlegają one rozliczeniu z użytkownikami lokali. Opłaty niezależne od Spółdzielni – za wodę i ścieki, odbiór odpadów oraz podatki i opłaty lokalne – zostaną ustalone w wysokości wynikającej z taryf i uchwał właściwych organów, niezwłocznie po ich ogłoszeniu.

Zestawienie stawek proponowanych w podziale na nieruchomości i składniki opłat zawiera Załącznik nr 4. Skutek zmiany dla sześciu lokali przyjętych do symulacji w planie na 2026 rok (od 36,00 do 111,50 m², na obu osiedlach) przedstawia arkusz CZYNSZE skoroszytu planu: łączna opłata miesięczna zmienia się od -3,8 % do 5,6 %, tj. od -49 do 68 zł miesięcznie; wzrost dotyczy głównie dużych lokali na osiedlu Cedry Wielkie (wyższa stawka eksploatacji i wyższy mnożnik sezonowy ciepła), a w małych lokalach w Pruszczu Gdańskim opłata jest praktycznie bez zmian.

Zmienione stawki opłat będą wprowadzane w terminach wynikających ze Statutu Spółdzielni oraz z przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Opłaty zależne od Spółdzielni – po pisemnym zawiadomieniu uprawnionych wraz z uzasadnieniem, co najmniej na 3 miesiące naprzód do końca miesiąca kalendarzowego (art. 4 ust. 7 ustawy oraz § 86 ust. 2 Statutu). Opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni – po zawiadomieniu co najmniej na 14 dni przed terminem wnoszenia opłat, niezwłocznie po ogłoszeniu właściwych taryf i uchwał (art. 4 ust. 7¹ ustawy oraz § 86 ust. 3 Statutu). Żadna ze zmian nie zostanie wprowadzona przed upływem terminu zawiadomienia.

13. Wnioski

Podstawowymi kierunkami działania w 2027 roku będą:

- utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni;
- doprowadzenie funduszu remontowego do równowagi z uwzględnieniem obciążenia kredytowego nieruchomości w Cedrach Wielkich i przygotowanie termomodernizacji budynków Leśna 28, 30 i 32;
- kontynuacja zdecydowanych działań windykacyjnych;
- sporządzenie koncepcji modernizacji źródeł ciepła na osiedlu Pruszcz Gdański;
- doprowadzenie do zbilansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi w nieruchomościach wykazujących niedobór.

Plan finansowy sprawdzono pod względem formalnym i rachunkowym. Zgodność planu z ewidencją księgową jest kontrolowana automatycznie w arkuszu WALIDACJA skoroszytu planu: suma pozycji planu dla każdego konta syntetycznego odpowiada wydrukowi obrotów i sald za okres 2026/08. Projekt zabezpiecza wydatki wynikające z zawartych umów o pracę, naliczonego funduszu remontowego oraz zakupu nośników energii.

CZĘŚĆ TABELARYCZNA – WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

- Załącznik nr 2 – zbiorcze zestawienie przychodów i kosztów (arkusz WYNIK);
- Załącznik nr 3 – plan w podziale na nieruchomości (arkusz PLAN_WG_NIERUCHOMOSCI);
- Załącznik nr 4 – stawki jednostkowe i naliczenie przychodów w podziale na nieruchomości (arkusz STAWKI);
- Załącznik nr 5 – fundusz remontowy w podziale na nieruchomości, plan rzeczowy remontów na 2027 rok i symulacja finansowania termomodernizacji (arkusz FR);
- Załącznik nr 6 – koszty Zarządu (arkusz ZARZAD);
- Załącznik nr 7 – przepływy pieniężne miesiąc po miesiącu (arkusz PRZEPLYWY).

Sporządził: Zarząd Spółdzielni

.....
Prezes Zarządu

.....
Członek Zarządu

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Żuławy” z siedzibą w Cedrach Wielkich

ZAŁĄCZNIKI DO PLANU FINANSOWO-GOSPODARCZEGO NA ROK 2027

CZĘŚĆ TABELARYCZNA

Wszystkie wielkości pochodzą ze skrótytu „PLAN 2027 - wg wyk. I-VIII.2026.xlsx”. Dane surowe: wydruk obrotów i sald wszystkich kont syntetycznych i analitycznych za okres 2026/08 oraz Zestawienie zasobów, oba z systemu Pro Virtus, wydruki z 23 września 2026 r.

Nr	Tytuł załącznika	Źródło w skrótycie
1	Część opisowa planu finansowo-gospodarczego na 2027 rok	—
2	Zbiorcze zestawienie przychodów i kosztów	arkusz WYNIK
3	Plan w podziale na nieruchomości	arkusz PLAN_WG_NIERUCHOMOSCI
4	Stawki jednostkowe i naliczenie przychodów	arkusz STAWKI
5	Fundusz remontowy w podziale na nieruchomości	arkusz FR
6	Koszty Zarządu	arkusz ZARZAD
7	Przepływy pieniężne 2027	arkusz PRZEPLYWY

Sporządził: Zarząd Spółdzielni

Cedry Wielkie, 28 września 2026 r.

STAWKI JEDNOSTKOWE I NALICZENIE PRZYCHODÓW

Stawki proponowane od 1 stycznia 2027 r. [zł / jednostkę / miesiąc]

Składnik opłaty	J.m.	Westerplat te 7	Westerplat te 9	Leśna 32	Leśna 30	Leśna 28	Leśna 26	Leśna 24	Leśna 22	Leśna 20	Leśna 18	Leśna 16	Leśna 14	Leśna 32C
Eksploatacja nieruchomości Spółdzielni	lok.	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	
Eksploatacja podstawowa	m2	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	
zał. na centralne ogrzewanie - stałe	m2	2,67	2,36	2,28	2,11	1,89	1,94	2,10	1,98	1,43	1,82	1,54	1,28	
zał na centralne ogrzewanie - zmienne	m2	0,98	0,91	0,80	1,17	1,15	1,06	1,17	0,86	0,54	0,70	0,59	0,49	
Zaliczka na podgrzanie wody liczniki	m3	31,95	30,02	27,29	24,79	27,68	25,18	27,76	25,10	20,64	25,21	18,50	18,49	
Zimna woda liczniki	m3	6,27	6,27	5,43	5,43	5,43	5,43	5,43	5,43	5,43	5,43	5,43	5,43	
Nieczystości płynne liczniki	m3	11,02	11,01	12,92	12,92	12,92	12,92	12,92	12,92	12,92	12,92	12,92	12,92	
nieczyst. stałe segre- Pruszcz Gdański	m2	1,44	1,44											
Energia elektryczna GZM	kwota	11,00	11,00	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	
sprzątanie klatek i piwnic	kwota	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	
Opłata za miejsce parkingowe niezadaszone	m2	0,95	0,95	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	
Opłata za miejsce parkingowe zadaszone	m2	1,89	1,89	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	
Podatek od nieruchomości gruntowej wspólnej (Spółdzielni)	lok.	30,75	30,75	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	
Podatek od nieruchomości gruntowych	m2	0,14	0,14	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	
Podatek od budynków mieszkalnych	m2	0,22	0,22	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	
Opłata za zajęcie dodatkowego pomieszczenia piwnicznego	m2	1,26	1,26		1,26			1,26	1,26		1,26	1,26		
Fundusz remontowy	m2	1,00	1,00	5,20	3,20	5,20	3,20	3,20	2,90	2,90	5,40	2,90	5,10	
nieczyst. stałe segre- Cedry Wlk.	os.			44,10	44,10	44,10	44,10	44,10	44,10	44,10	44,10	44,10	44,10	
Opłata za zajęcie lokalu mieszkalnego	m2			6,93	6,93	6,93	6,93							
Czynsz najmu	m2				5,78									420,00
Opłata za zajęcie strychu	m2							6,93						

PLAN W PODZIALE NA NIERUCHOMOŚCI

Pozycje planu według kont księgowych [zł] — część I: osiedle Pruszcz Gdański i Cedry Wielkie (budynki 32–24)

Pozycja planu	Westerplatte 7	Westerplatte 9	Leśna 32	Leśna 30	Leśna 28	Leśna 26	Leśna 24	RAZEM
KOSZTY								
I. Koszty eksploatacji (konto 501)	253 964,74	247 726,10	138 172,75	106 678,14	135 199,31	106 858,90	112 809,17	1 691 335,01
1. Eksploatacja podstawowa	161 215,09	161 990,11	68 440,36	60 443,90	65 755,99	56 322,39	61 676,81	947 153,75
Materiały	264,60	14,18	5,51	5,51	5,51	5,51	5,51	332,31
Usługi	28 425,46	29 442,67	7 000,43	7 749,76	13 202,85	7 185,53	9 144,32	144 018,61
Pozostałe koszty	132 525,03	132 533,26	61 434,42	52 688,63	52 547,63	49 131,35	52 526,98	802 802,83
2. Koszty mediów	72 689,25	65 675,59	30 607,59	22 099,84	28 477,72	27 187,77	25 965,00	397 185,11
Zimna woda	15 595,28	13 184,63	4 910,09	3 646,85	4 787,79	5 261,12	4 213,49	72 887,14
Nieczystości płynne	26 578,27	22 469,91	10 183,10	7 567,89	9 927,16	10 916,43	8 739,43	140 521,84
Nieczystości stałe	27 290,33	27 290,33	15 514,40	10 885,10	13 762,77	11 010,22	13 012,08	177 820,04
Energia elektryczna	3 225,37	2 730,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 956,09
3. Podatki i opłaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Odpis na fundusz remontowy	20 060,40	20 060,40	39 124,80	24 134,40	40 965,60	23 348,74	25 167,36	346 996,15
5. Pozostałe (najem, miejsca parkingowe)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Koszty centralnego ogrzewania i c.w.u. (konto 502)	99 482,46	93 787,13	34 970,96	34 041,67	33 886,45	30 169,80	30 569,17	483 979,98
III. Koszty nieruchomości wspólnych (konto 507)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72 621,64
IV. Koszty lokali użytkowych (konto 509)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Pozostała działalność operacyjna i finansowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	188 187,24
KOSZTY OGÓŁEM	353 447,20	341 513,23	173 143,71	140 719,81	169 085,76	137 028,70	143 378,34	2 436 123,87
INFORMACYJNIE — koszty Zarządu zawarte w pozycjach I–III								
przeniesione na eksploatację podstawową (501-x-1-3)	117 849,66	117 849,66	55 151,84	46 422,21	46 281,21	42 864,93	46 203,67	711 697,19
przeniesione na kotłownię (502-x-6)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
przeniesione na nieruchomości wspólne (507-x-1-3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29 654,05
RAZEM koszty Zarządu	117 849,66	117 849,66	55 151,84	46 422,21	46 281,21	42 864,93	46 203,67	741 351,24
PRZYCHODY								
1. Opłaty eksploatacyjne (GZM)	150 091,50	150 250,87	66 208,36	58 879,66	65 807,22	62 037,47	60 277,06	913 405,76
2. Media — zimna woda, ścieki, odpady	59 781,50	68 181,70	37 810,80	28 004,70	30 824,70	28 136,10	28 402,50	420 586,50
3. Odpis na fundusz remontowy	20 060,40	20 060,40	39 124,80	24 134,40	40 965,60	23 348,74	25 167,36	346 996,15
4. Zaliczki na c.o. i podgrzanie wody	99 483,64	93 788,28	34 971,22	34 042,27	33 886,55	30 169,70	30 568,79	483 983,05
5. Nieruchomości wspólne, garaże i parkingi	17 025,67	17 307,29	5 642,10	6 360,12	5 052,66	6 465,78	5 563,62	90 718,56
6. Podatki	12 560,97	13 755,43	1 448,32	1 441,63	1 417,14	1 599,46	1 397,45	47 966,71
7. Lokale użytkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 200,00
8. Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213 008,06
9. Pozostałe składniki opłat	0,00	0,00	0,00	2 080,80	0,00	0,00	0,00	7 120,80
PRZYCHODY OGÓŁEM	359 003,68	363 343,97	185 205,60	154 943,58	177 953,87	151 757,25	151 376,78	2 530 985,59
WYNIK (przychody – koszty)	5 556,48	21 830,74	12 061,89	14 223,77	8 868,11	14 728,55	7 998,44	94 861,72
WSKAŹNIKI								
Powierzchnia użytkowa mieszkalna [m²]	1 671,70	1 671,70	782,33	658,50	656,50	608,04	655,40	10 230,33
Koszt [zł/m²/m-c]	17,62	17,02	18,44	17,81	21,46	18,78	18,23	19,84
Przychód [zł/m²/m-c]	17,90	18,11	19,73	19,61	22,59	20,80	19,25	20,62
Wynik [zł/m²/m-c]	0,28	1,09	1,28	1,80	1,13	2,02	1,02	0,77

PLAN W PODZIALE NA NIERUCHOMOŚCI (cd.)

Część II: Cedry Wielkie (budynki 22-14 i 32C), nieruchomości wspólne, lokale użytkowe i pozycje nieprzypisane [zł]

Pozycja planu	Leśna 22	Leśna 20	Leśna 18	Leśna 16	Leśna 14	Leśna 32C	Wspólne Pruszcz	Wspólne Cedry	Lokale użytkowe	Ogółem	RAZEM
KOSZTY											
I. Koszty eksploatacji (konto 501)	114 374,25	114 702,50	113 833,00	120 667,84	126 348,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 691 335,01
1. Eksploatacja podstawowa	62 673,34	65 516,17	55 280,77	64 891,55	62 947,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	947 153,75
Materiały	5,51	5,51	3,94	5,51	5,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	332,31
Usługi	8 456,36	9 020,34	6 870,65	8 537,13	8 983,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	144 018,61
Pozostałe koszty	54 211,47	56 490,32	48 406,18	56 348,91	53 958,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	802 802,83
2. Koszty mediów	27 835,07	24 440,05	19 022,29	31 087,78	22 097,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	397 185,11
Zimna woda	5 639,86	3 228,76	3 236,63	5 393,23	3 789,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72 887,14
Nieczystości płynne	11 685,46	6 697,82	6 714,74	11 181,08	7 860,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	140 521,84
Nieczystości stałe	10 509,75	14 513,47	9 070,92	14 513,47	10 447,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	177 820,04
Energia elektryczna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 956,09
3. Podatki i opłaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Odpis na fundusz remontowy	23 865,84	24 746,28	39 529,94	24 688,51	41 303,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	346 996,15
5. Pozostałe (najem, miejsca parkingowe)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Koszty centralnego ogrzewania i c.w.u. (konto 502)	32 151,71	26 109,14	23 377,46	25 978,69	19 455,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483 979,98
III. Koszty nieruchomości wspólnych (konto 507)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46 437,92	26 183,72	0,00	0,00	72 621,64
IV. Koszty lokali użytkowych (konto 509)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Pozostała działalność operacyjna i finansowa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	188 187,24	188 187,24
KOSZTY OGÓŁEM	146 525,96	140 811,64	137 210,46	146 646,53	145 803,65	0,00	46 437,92	26 183,72	0,00	188 187,24	2 436 123,87
INFORMACYJNIE — koszty Zarządu zawarte w pozycjach I–III											
przeniesione na eksploatację podstawową (501-x-1-3)	48 346,77	50 130,34	43 005,22	50 013,32	47 578,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	711 697,19
przeniesione na kotłownię (502-x-6)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
przeniesione na nieruchomości wspólne (507-x-1-3)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 820,81	19 833,24	0,00	0,00	29 654,05
RAZEM koszty Zarządu	48 346,77	50 130,34	43 005,22	50 013,32	47 578,36	0,00	9 820,81	19 833,24	0,00	0,00	741 351,24
PRZYCHODY											
1. Opłaty eksploatacyjne (GZM)	60 610,60	62 791,87	53 871,75	62 722,39	59 857,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	913 405,76
2. Media — zimna woda, ścieki, odpady	26 658,60	31 414,20	21 395,10	34 614,30	25 362,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420 586,50
3. Odpis na fundusz remontowy	23 865,84	24 746,28	39 529,94	24 688,51	41 303,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	346 996,15
4. Zaliczki na c.o. i podgrzanie wody	32 151,29	26 109,18	23 377,45	25 979,19	19 455,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483 983,05
5. Nieruchomości wspólne, garaże i parkingi	5 358,72	5 816,34	5 217,18	5 715,54	5 193,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90 718,56
6. Podatki	2 725,55	2 499,14	3 529,22	2 301,90	3 290,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47 966,71
7. Lokale użytkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 200,00	0,00	7 200,00
8. Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213 008,06	213 008,06
9. Pozostałe składniki opłat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 120,80
PRZYCHODY OGÓŁEM	151 370,60	153 377,01	146 920,64	156 021,83	154 462,72	5 040,00	0,00	0,00	7 200,00	213 008,06	2 530 985,59
WYNIK (przychody – koszty)	4 844,64	12 565,37	9 710,18	9 375,30	8 659,07	5 040,00	-46 437,92	-26 183,72	7 200,00	24 820,82	94 861,72
WSKAŹNIKI											
Powierzchnia użytkowa mieszkalna [m²]	685,80	711,10	610,03	709,44	674,90	134,89	0,00	0,00	0,00	0,00	10 230,33
Koszt [zł/m²/m-c]	17,80	16,50	18,74	17,23	18,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19,84
Przychód [zł/m²/m-c]	18,39	17,97	20,07	18,33	19,07	3,11	0,00	0,00	0,00	0,00	20,62
Wynik [zł/m²/m-c]	0,59	1,47	1,33	1,10	1,07	3,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,77
Kolumna „Ogółem” obejmuje pozycje nieprzypisane do nieruchomości (pozostała działalność operacyjna i finansowa).											

STAWKI JEDNOSTKOWE I NALICZENIE PRZYCHODÓW

Stawki proponowane od 1 stycznia 2027 r. [zł / jednostkę / miesiąc]

Składnik opłaty	J.m.	Westerpiat te 7	Westerpiat te 9	Lésia 32	Lésia 30	Lésia 28	Lésia 26	Lésia 24	Lésia 22	Lésia 20	Lésia 18	Lésia 16	Lésia 14	Lésia 32C
Eksploatacja nieruchomości Spółdzielni	lok.	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	27,56	
Eksploatacja podstawowa	m2	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	
zał. na centralne ogrzewanie - stałe	m2	2,67	2,36	2,28	2,11	1,89	1,94	2,10	1,98	1,43	1,82	1,54	1,28	
zał na centralne ogrzewanie - zmienne	m2	0,98	0,91	0,80	1,17	1,15	1,06	1,17	0,86	0,54	0,70	0,59	0,49	
Zaliczka na podgrzanie wody liczniki	m3	31,95	30,02	27,29	24,79	27,68	25,18	27,76	25,10	20,64	25,21	18,50	18,49	
Zimna woda liczniki	m3	6,27	6,27	5,43	5,43	5,43	5,43	5,43	5,43	5,43	5,43	5,43	5,43	
Nieczystości płynne liczniki	m3	11,02	11,02	12,92	12,92	12,92	12,92	12,92	12,92	12,92	12,92	12,92	12,92	
Nieczyst. stałe segre- Pruszcz Gdański	m2	1,44	1,44											
Energia elektryczna GZM	kwota	11,00	11,00	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	
spżężanie kłatek i piwnic	kwota	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	28,88	
Opłata za miejsce parkingowe niezadaszone	m2	0,95	0,95	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	
Opłata za miejsce parkingowe zadaszone	m2	1,89	1,89	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	1,73	
Podatek od nieruchomości gruntowej zadaszone (Spółdzielni)	lok.	30,75	30,75	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	6,66	
Podatek od nieruchomości gruntowych	m2	0,14	0,14	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	
Podatek od budynków mieszkalnych	m2	0,22	0,22	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	
Opłata za zajęcie dodatkowego pomieszczenia piwnicznego	m2	1,26	1,26		1,26			1,26	1,26		1,26	1,26		
Fundusz remontowy	m2	1,00	1,00	5,20	3,20	5,20	3,20	3,20	2,90	2,90	5,40	2,90	5,10	
nieczyst. stałe segre- Cedry Wlk.	os.			44,10	44,10	44,10	44,10	44,10	44,10	44,10	44,10	44,10	44,10	
Opłata za zajęcie lokalu mieszkanego	m2			6,93	6,93	6,93	6,93							
Czynsz najmu	m2				5,78									420,00
Opłata za zajęcie strychu	m2							6,93						

FUNDUSZ REMONTOWY W PODZIALE NA NIERUCHOMOŚCI

Tabela 5A. Stan funduszu (konto 856) i obciążenie kredytowe (konta 134-2, 134-3) — wg obrotów i sald za 2026/08 z prognozą do 31.12.2026 [zł]

Nieruchomość	Pow. objęta odpisem [m ²]	Saldo 856 na 31.08.2026	Odpis naliczony I–VIII/2026	Wydatki z FR I– VIII/2026	Prognoza odpisu IX–XII/2026	Prognoza salda 856 na 31.12.2026	Kredyt 134-2 kotłownie	Kredyt 134-3 włata CW	Raty IX–XII/2026	Kredyt razem na 31.12.2026	Pozycja netto na 31.12.2026
Westerplatte 7	1 671,70	127 788,56	26 747,20	750,60	13 373,60	141 162,16	0,00	0,00	0,00	0,00	141 162,16
Westerplatte 9	1 671,70	98 822,33	26 747,20	276,48	13 373,60	112 195,93	0,00	0,00	0,00	0,00	112 195,93
Leśna 32	627,00	-98 400,53	26 083,20	5 098,32	13 041,60	-85 358,93	1 473,00	62 063,35	4 261,00	59 275,35	-144 634,28
Leśna 30	628,50	-12 007,81	26 145,60	4 821,84	13 072,80	1 064,99	1 473,00	62 063,35	4 261,00	59 275,35	-58 210,36
Leśna 28	656,50	-60 903,67	27 310,40	5 154,48	13 655,20	-47 248,47	1 473,00	62 063,35	4 261,00	59 275,35	-106 523,82
Leśna 26	608,04	11 453,77	25 294,48	1 894,32	12 647,24	24 101,01	0,00	64 498,15	2 900,00	61 598,15	-37 497,14
Leśna 24	655,40	9 763,31	25 612,84	1 822,65	12 806,42	22 569,73	0,00	63 676,20	2 864,00	60 812,20	-38 242,47
Leśna 22	685,80	43 071,95	23 334,12	16 745,45	11 667,06	54 739,01	0,00	52 262,25	2 348,00	49 914,25	4 824,76
Leśna 20	711,10	27 650,79	27 875,20	1 981,27	13 937,60	41 588,39	0,00	70 220,65	3 156,00	67 064,65	-25 476,26
Leśna 18	610,03	-61 629,85	26 353,28	2 008,82	13 176,64	-48 453,21	0,00	60 419,50	2 716,00	57 703,50	-106 156,71
Leśna 16	709,44	6 247,80	27 810,08	2 072,13	13 905,04	20 152,84	0,00	73 477,35	3 304,00	70 173,35	-50 020,51
Leśna 14	674,90	-18 474,16	27 536,00	1 985,99	13 768,00	-4 706,16	0,00	68 576,80	3 084,00	65 492,80	-70 198,96
RAZEM	9 910,11	73 382,49	316 849,60	44 612,35	158 424,80	231 807,29	4 419,00	639 320,95	33 155,00	610 584,95	-378 777,66

Nakłady sfinansowane kredytami PROSUMENT zaksięgowano w ciężar funduszu w momencie poniesienia; raty kredytów nie obciążają konta 856, dlatego pozycja netto = saldo 856 – kredyt pozostały do spłaty. Raty policzono z miesięcznych rat wynikających z obrotów I–VIII/2026.

FUNDUSZ REMONTOWY (cd.)

Tabela 5B. Plan rzeczowy remontów na 2027 rok — na podstawie protokołów rocznych kontroli stanu technicznego (art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego) [zł]

Lp.	Nieruchomość	Zakres prac	Protokół z dnia	Pilność	Ocena stanu	Priorytet	Kwota szacunkowa	Uwagi
1	Westerplatte 7	Czyszczenie rynien między klatkami A–B i B–C (roślinność) oraz rur spustowych i odprowadzeń betonowych	07.11.2025	II	DOSTATECZNY	A	1 500,00	zalecenie niewykonane z poprzedniego protokołu
2	Westerplatte 7	Rezerwa na roboty awaryjne i nieprzewidziane	07.11.2025			A	5 000,00	
	Razem Westerplatte 7						6 500,00	
3	Westerplatte 9	Czyszczenie rynien między klatkami A–B i B–C (roślinność) oraz rur spustowych i odprowadzeń betonowych	07.11.2025	II	DOSTATECZNY	A	1 500,00	zalecenie niewykonane z poprzedniego protokołu
4	Westerplatte 9	Rezerwa na roboty awaryjne i nieprzewidziane	07.11.2025			A	5 000,00	
	Razem Westerplatte 9						6 500,00	
5	Leśna 32	Wymiana odcinkowa zgniecionej rury spustowej	17.11.2025	II	DOSTATECZNY	A	1 200,00	
6	Leśna 32	Dobudówka biura Spółdzielni — wymiana zniszczonych elementów daszku i wykonanie obróbki blacharskiej na styku ze ścianą; regulacja drzwi do biura	17.11.2025		DOSTATECZNY	A	6 500,00	dotyczy części biurowej (lokal własny Spółdzielni)
7	Leśna 32	Audyt energetyczny oraz ocena stanu ścian prefabrykowanych (przygotowanie termomodernizacji)	17.11.2025			A	7 500,00	etap 0 programu termomodernizacji Leśna 28/30/32
	Razem Leśna 32						15 200,00	
8	Leśna 30	Wymiana odcinkowa zgniecionej rury spustowej	17.11.2025	II	DOSTATECZNY	A	1 200,00	
9	Leśna 30	Drzwi wejściowe: klatka A — montaż stopki i regulacja; klatka B — regulacja (nie zamykają się)	17.11.2025		ZADOWALAJĄCY	A	900,00	
10	Leśna 30	Uzupełnienie drabiny wylazu dachowego	17.11.2025		ZADOWALAJĄCY	A	1 800,00	bezpieczeństwo dostępu na dach
11	Leśna 30	Udrożnienie dróg ewakuacyjnych w piwnicach	17.11.2025		DOSTATECZNY	A	0,00	działanie administracyjne
12	Leśna 30	Audyt energetyczny oraz ocena stanu ścian prefabrykowanych (przygotowanie termomodernizacji)	17.11.2025			A	7 500,00	etap 0 programu termomodernizacji
	Razem Leśna 30						11 400,00	
13	Leśna 28	Weryfikacja rynien po całym obwodzie i wymiana odcinkowa uszkodzonych rynien	17.11.2025	II	DOSTATECZNY	A	5 000,00	
14	Leśna 28	Przywrócenie ciągłości instalacji odgromowej (bednarka) wraz z pomiarami	17.11.2025	II	DOSTATECZNY	A	2 500,00	bezpieczeństwo
15	Leśna 28	Zabezpieczenie antykorozyjne mocno skorodowanej obróbki kalenicowej	17.11.2025		DOSTATECZNY	A	4 000,00	
16	Leśna 28	Udrożnienie dróg ewakuacyjnych w piwnicach	17.11.2025		DOSTATECZNY	A	0,00	działanie administracyjne
17	Leśna 28	Audyt energetyczny oraz ocena stanu ścian prefabrykowanych (przygotowanie termomodernizacji)	17.11.2025			A	7 500,00	etap 0 programu termomodernizacji
	Razem Leśna 28						19 000,00	
18	Leśna 26	Zakres prac do ustalenia — brak protokołu kontroli rocznej za 2025 r.	brak protokołu				0,00	zalecenia finansowane z rezerwy nieruchomości do czasu przeglądu
19	Leśna 26	Rezerwa na roboty awaryjne i zalecenia pokontrolne	brak protokołu			A	5 000,00	
	Razem Leśna 26						5 000,00	
20	Leśna 24	Wytynkowanie ścian wiatrołapu (niezatynkowany fragment muru po stolarce okiennej)	17.11.2025		DOSTATECZNY	A	2 500,00	
21	Leśna 24	Rezerwa na roboty awaryjne i nieprzewidziane	17.11.2025			A	3 000,00	
	Razem Leśna 24						5 500,00	
22	Leśna 22	Hydroizolacja ścian fundamentowych / przegród zewnętrznych w miejscach zawilgocenia (udział w kwocie 50 000 zł dla budynków z zapadniętymi opaskami i zalewaniem)	17.11.2025			A	10 000,00	założenie Zarządu — do przypisania wg wyników odkrywek
23	Leśna 22	Weryfikacja szczelności przegrody i naprawa mocno zapadniętej opaski na rogu budynku (kostka)	17.11.2025	II	DOSTATECZNY	A	6 000,00	ryzyko zalewania piwnic
24	Leśna 22	Naprawa odspojonego tynku zewnętrznej ściany wiatrołapu	17.11.2025	II	DOSTATECZNY	A	2 500,00	
25	Leśna 22	Zamknięcie skrzynek licznikowych instalacji elektrycznej	17.11.2025			A	500,00	zalecenie z poprzednich protokołów
26	Leśna 22	Monitoring pęknięć ścian klatki schodowej (płomby kontrolne)	17.11.2025		ZADOWALAJĄCY	A	300,00	obserwacja, czy zjawisko postępuje
27	Leśna 22	Rezerwa na roboty awaryjne i nieprzewidziane	17.11.2025			A	3 000,00	
	Razem Leśna 22						22 300,00	
28	Leśna 20	Hydroizolacja ścian fundamentowych / przegród zewnętrznych w miejscach zawilgocenia (udział w kwocie 50 000 zł dla budynków z zapadniętymi opaskami i zalewaniem)	17.11.2025			A	10 000,00	założenie Zarządu — do przypisania wg wyników odkrywek
29	Leśna 20	Wymiana pękniętej szyby w drzwiach wejściowych klatki B	17.11.2025	I	ZŁY	A	1 200,00	pilność I — jeżeli nie wykonano w 2026 r.
30	Leśna 20	Zabezpieczenie ściany kotłowni przed zalewaniem: naprawa opadniętej opaski i izolacja przeciwwilgociowa przegrody zewnętrznej	17.11.2025		DOSTATECZNY	A	15 000,00	zalania pomieszczenia kotłowni

Lp.	Nieruchomość	Zakres prac	Protokół z dnia	Pilność	Ocena stanu	Priorytet	Kwota szacunkowa	Uwagi
31	Leśna 20	Wiatrołap klatki A — ustalenie i usunięcie przyczyny zalewania podczas opadów, odnowienie wnętrza	17.11.2025		DOSTATECZNY	A	4 000,00	
32	Leśna 20	Czyszczenie rynien z kurzu i piasku	17.11.2025			A	800,00	
33	Leśna 20	Monitoring pęknięć ścian klatki schodowej (plomby kontrolne)	17.11.2025		ZADOWALAJĄCY	A	300,00	
34	Leśna 20	Udrożnienie dróg ewakuacyjnych w piwnicach	17.11.2025		DOSTATECZNY	A	0,00	działanie administracyjne
35	Leśna 20	Rezerwa na roboty awaryjne i nieprzewidziane	17.11.2025			A	3 000,00	
	Razem Leśna 20						34 300,00	
36	Leśna 18	Hydroizolacja ścian fundamentowych / przegród zewnętrznych w miejscach zawilgoceń (udział w kwocie 50 000 zł dla budynków z zapadniętymi opaskami i zalewaniem)	17.11.2025			A	10 000,00	założenie Zarządu — do przypisania wg wyników odkrywek
37	Leśna 18	Odkrywka i naprawa zapadniętej opaski w miejscu przejścia przewodów CCTV — sprawdzenie szczelności przegrody	17.11.2025		ZADOWALAJĄCY	A	4 000,00	ryzyko zalania
38	Leśna 18	Diagnostyka i uszczelnienie rynny daszku wiatrołapu klatki B (zaciek)	17.11.2025		ZADOWALAJĄCY	A	1 500,00	
39	Leśna 18	Wymiana przeszklenia drzwi wejściowych do klatki	17.11.2025			A	1 200,00	zalecenie z poprzednich protokołów
40	Leśna 18	Zamknięcie skrzynek licznikowych instalacji elektrycznej	17.11.2025			A	500,00	zalecenie z poprzednich protokołów
41	Leśna 18	Udrożnienie dróg ewakuacyjnych w piwnicach	17.11.2025		DOSTATECZNY	A	0,00	działanie administracyjne
	Razem Leśna 18						17 200,00	
42	Leśna 16	Hydroizolacja ścian fundamentowych / przegród zewnętrznych w miejscach zawilgoceń (udział w kwocie 50 000 zł dla budynków z zapadniętymi opaskami i zalewaniem)	17.11.2025			A	10 000,00	założenie Zarządu — do przypisania wg wyników odkrywek
43	Leśna 16	Naprawa uszkodzonego skrzydła i regulacja drzwi wejściowych klatki B	17.11.2025		DOSTATECZNY	A	1 500,00	
44	Leśna 16	Uzupełnienie drabiny wylazu dachowego	17.11.2025		ZADOWALAJĄCY	A	1 800,00	bezpieczeństwo dostępu na dach
45	Leśna 16	Odkrywka i naprawa zapadniętej opaski na rogu budynku — sprawdzenie szczelności przegrody	17.11.2025		ZADOWALAJĄCY	A	4 000,00	ryzyko zalania
46	Leśna 16	Odmalowanie i oznakowanie hydrantów	17.11.2025			A	300,00	zalecenie z poprzednich protokołów
47	Leśna 16	Udrożnienie dróg ewakuacyjnych w piwnicach	17.11.2025		DOSTATECZNY	A	0,00	działanie administracyjne
	Razem Leśna 16						17 600,00	
48	Leśna 14	Hydroizolacja ścian fundamentowych / przegród zewnętrznych w miejscach zawilgoceń (udział w kwocie 50 000 zł dla budynków z zapadniętymi opaskami i zalewaniem)	29.10.2025			A	10 000,00	założenie Zarządu — do przypisania wg wyników odkrywek
49	Leśna 14	Odkrywka i naprawa zapadniętej opaski w miejscu przejścia przewodów CCTV — sprawdzenie szczelności przegrody	29.10.2025		ZADOWALAJĄCY	A	4 000,00	ryzyko zalania
50	Leśna 14	Oznakowanie hydrantów	29.10.2025			A	300,00	zalecenie z poprzednich protokołów
51	Leśna 14	Udrożnienie dróg ewakuacyjnych w piwnicach i na klatkach	29.10.2025		DOSTATECZNY	A	0,00	działanie administracyjne
	Razem Leśna 14						14 300,00	
52	Westerplatte 7	Renowacja antykorozyjna pokrycia dachowego (ok. 480 m²) — etap I, warunkowo: zlecenie po diagnostyce w I kw.; w planie 50 % kosztu	07.11.2025	III	ZADOWALAJĄCY	B	21 000,00	pełny koszt ok. 42 000; druga połowa w programie wieloletnim
53	Westerplatte 7	Naprawa balkonów i loggii — etap I (posadzki, obróbki, odnowienie powłok antykorozyjnych barier i elementów stalowych)	07.11.2025	III	ZADOWALAJĄCY	B	25 000,00	decyzja Zarządu 100 000 zł na W7 i W9 rozłożona na lata 2027–2028
	Razem Westerplatte 7						46 000,00	
54	Westerplatte 9	Renowacja antykorozyjna pokrycia dachowego (ok. 480 m²) — etap I, warunkowo: zlecenie po diagnostyce w I kw.; w planie 50 % kosztu	07.11.2025	III	ZADOWALAJĄCY	B	21 000,00	pełny koszt ok. 42 000; druga połowa w programie wieloletnim
55	Westerplatte 9	Naprawa balkonów i loggii — etap I (posadzki, obróbki, odnowienie powłok antykorozyjnych barier i elementów stalowych)	07.11.2025	III	ZADOWALAJĄCY	B	25 000,00	decyzja Zarządu 100 000 zł na W7 i W9 rozłożona na lata 2027–2028
	Razem Westerplatte 9						46 000,00	
56	Westerplatte 7	Wymiana podzielników kosztów ogrzewania (udział w kwocie łącznej 100 000 zł, proporcja PUM)	07.11.2025			B	16 559,00	koniec okresu legalizacji podzielników
	Razem Westerplatte 7						16 559,00	
57	Westerplatte 9	Wymiana podzielników kosztów ogrzewania (udział w kwocie łącznej 100 000 zł, proporcja PUM)	07.11.2025			B	16 559,00	koniec okresu legalizacji podzielników
	Razem Westerplatte 9						16 559,00	
58	Leśna 32	Wymiana podzielników kosztów ogrzewania (udział w kwocie łącznej 100 000 zł, proporcja PUM)	17.11.2025			B	7 749,00	koniec okresu legalizacji podzielników
	Razem Leśna 32						7 749,00	
59	Leśna 30	Wymiana podzielników kosztów ogrzewania (udział w kwocie łącznej 100 000 zł, proporcja PUM)	17.11.2025			B	6 523,00	koniec okresu legalizacji podzielników
	Razem Leśna 30						6 523,00	
60	Leśna 28	Wymiana podzielników kosztów ogrzewania (udział w kwocie łącznej 100 000 zł, proporcja PUM)	17.11.2025			B	6 503,00	koniec okresu legalizacji podzielników
	Razem Leśna 28						6 503,00	
61	Leśna 26	Wymiana podzielników kosztów ogrzewania (udział w kwocie łącznej 100 000 zł, proporcja PUM)	brak protokołu			B	6 023,00	koniec okresu legalizacji podzielników

Lp.	Nieruchomość	Zakres prac	Protokół z dnia	Pilność	Ocena stanu	Priorytet	Kwota szacunkowa	Uwagi
	Razem Leśna 26						6 023,00	
62	Leśna 24	Wymiana podzielników kosztów ogrzewania (udział w kwocie łącznej 100 000 zł, proporcja PUM)	17.11.2025			B	6 492,00	koniec okresu legalizacji podzielników
	Razem Leśna 24						6 492,00	
63	Leśna 22	Wymiana podzielników kosztów ogrzewania (udział w kwocie łącznej 100 000 zł, proporcja PUM)	17.11.2025			B	6 793,00	koniec okresu legalizacji podzielników
	Razem Leśna 22						6 793,00	
64	Leśna 20	Wymiana podzielników kosztów ogrzewania (udział w kwocie łącznej 100 000 zł, proporcja PUM)	17.11.2025			B	7 044,00	koniec okresu legalizacji podzielników
	Razem Leśna 20						7 044,00	
65	Leśna 18	Wymiana podzielników kosztów ogrzewania (udział w kwocie łącznej 100 000 zł, proporcja PUM)	17.11.2025			B	6 043,00	koniec okresu legalizacji podzielników
	Razem Leśna 18						6 043,00	
66	Leśna 16	Wymiana podzielników kosztów ogrzewania (udział w kwocie łącznej 100 000 zł, proporcja PUM)	17.11.2025			B	7 027,00	koniec okresu legalizacji podzielników
	Razem Leśna 16						7 027,00	
67	Leśna 14	Wymiana podzielników kosztów ogrzewania (udział w kwocie łącznej 100 000 zł, proporcja PUM)	29.10.2025			B	6 685,00	koniec okresu legalizacji podzielników
	Razem Leśna 14						6 685,00	
	RAZEM WYDATKI REMONTOWE 2027						366 800,00	

Priorytet A — bezpieczeństwo użytkowników i zapobieganie szkodom (pilność I–II, ryzyko zalania lub pożaru); B — ochrona substancji budynku (korozja pokryć i obróbek, cokoły, podbitki). Pilność wg protokołu: I — do 3 miesięcy, II — do 12 miesięcy, III — do 60 miesięcy. Kwoty są szacunkiem Zarządu w cenach 2026/27 i podlegają weryfikacji kosztorysami lub ofertami. Pozycje o kwocie 0 to działania administracyjne lub konserwacja bieżąca finansowana z kosztów eksploatacji. Do planu 2027 przyjęto prace priorytetu A oraz trzy zadania priorytetu B (podzielniki, balkony i dachy budynków Obrońców Westerplatte 7 i 9 — etap I); pozostałe prace przeniesiono do programu wieloletniego. Wydatki wg priorytetów: A — 174 800,00 zł, B — 192 000,00 zł.

FUNDUSZ REMONTOWY (cd.)

Tabela 5C. Symulacja finansowania termomodernizacji — na jeden budynek

Parametr	Wartość	Uwagi
Koszt przedsięwzięcia (brutto, szacunek)	300 000,00	ok. 565 m ² ścian × ~380 zł + cokół, strop, obróbki, dokumentacja
Premia termomodernizacyjna BGK (udział w koszcie)	26,00 %	26 %; 31 % gdy przedsięwzięcie obejmuje OZE ≥ 10 % kosztu
Wkład własny z FR nieruchomości	0,00	przy ujemnym saldzie funduszu — 0
Kwota kredytu	300 000,00	warunek premii: finansowanie kredytem bankowym
Kapitał do spłaty po umorzeniu premii	222 000,00	
Oprocentowanie kredytu (rocznie)	7,50 %	do oferty banku
Okres spłaty [lata]	15	
Rata roczna (annuitet)	25 149,77	
Rata roczna na m ² PUM budynku [zł/m ² /rok]	39,92	przy ok. 630 m ² PUM
Równowartość w stawce odpisu [zł/m ² /m-c]	3,33	tyle musiałby wynosić dodatkowy odpis, aby budynek sam spłacał kredyt
Obecna zdolność nieruchomości: wpływy – raty PROSUMENT (średnio dla Leśnej 28/30/32) [zł/rok]	22 903,44	
Szacowana oszczędność energii na ogrzewanie [%]	30,00 %	audyt energetyczny — warunek premii: ≥ 25 %

Premia termomodernizacyjna z Funduszu Termomodernizacji i Remontów (ustawa z 21.11.2008 r.): 26 % kosztów przedsięwzięcia, 31 % z instalacją OZE stanowiącą co najmniej 10 % kosztu; warunki: audyt energetyczny, oszczędność energii co najmniej 25 %, finansowanie kredytem bankowym; dla ścian trójwarstwowych z wielkiej płyty dodatkowo 50 % kosztu wzmocnienia połączeń warstw. Granty termomodernizacyjne (10 %) i OZE (50 %) z KPO wymagały złożenia wniosków do 30.06.2026 r. i rozliczenia do 31.08.2026 r. — nie zakładano ich dostępności.

KOSZTY ZARZĄDU

Konto 555 — wykonanie I–VIII/2026 i plan 2027 [zł]

Konto	Nazwa	Wykonanie I–VIII/2026	Mnożnik okresu	Wskaźnik wzrostu	Plan 2027 (informacyjnie)
555-1	Wynagrodzenia	338 723,48	1,5000	1,0700	543 651,19
555-2	Składki zus	0,00	1,5000	1,0500	0,00
555-3	Koszty telef i intern	2 007,51	1,5000	1,0500	3 161,83
555-4	Materiały biurowe	6 165,03	1,5000	1,0500	9 709,92
555-5	Opłaty KRS, KW, poczty, bankowe, wyrisy i wypisy	1 272,10	1,5000	1,0500	2 003,56
555-6	Energia elektryczna	0,00	1,5000	1,1000	0,00
555-7	Woda - kanal.	0,00	1,5000	1,0500	0,00
555-8	Podatki ubezpieczenia	0,00	1,5000	1,1000	0,00
555-9	Koszty podróży służbowej ryczałt	46,00	1,5000	1,0500	72,45
555-10	Licencje oprogramowania nadzór korzystania z oprogramowania, sprzęt komp	5 089,47	1,5000	1,0500	8 015,92
555-11	Koszty zebran i posiedzeń	43 614,58	1,5000	1,0500	68 692,96
555-12	Amortyzacja	0,00	1,5000	1,0500	0,00
555-13	Obsługa prawna	23 370,00	1,5000	1,0500	36 807,75
555-14	Diety dla członków Rady Nadzorczej	0,00	1,5000	1,0500	0,00
555-15	Badania lekarskie	0,00	1,5000	1,0500	0,00
555-16	Szkolenia (budżet 7000)	0,00	1,5000	1,0500	0,00
555-17	Usługi obce	17 236,91	1,5000	1,0500	27 148,13
555-18	PDoOF	0,00	1,5000	1,0500	0,00
555-19	Podatek od nieruchomości	0,00	1,5000	1,0500	0,00
555-20	inne świadczenia	23 842,24	1,5000	1,0500	37 551,53
555-21	koszty Centralnego ogrzewania i podgrzania wody	0,00	1,5000	1,0500	0,00
555-22	Spółdzielnia Energetyczna	2 880,00	1,5000	1,0500	4 536,00
	RAZEM KOSZTY ZARZĄDU	464 247,32			741 351,24

PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE 2027

Model kasowy Spółdzielni miesiąc po miesiącu (arkusz PRZEPIŁYWY) [zł]

Tabela 7a. Prognoza stanu gotówki na 1 stycznia 2027 r.

Pozycja	Kwota [zł]
Środki dyspozycyjne na 31.08.2026 (konto 131 bez kaucji na ING OKO)	262 660,03
Wpływy z opłat, zaliczek i pozostałych przychodów IX–XII (wykonanie I–VIII $\times$ 4/8 $\times$ ściągalność)	827 280,94
Koszty eksploatacji bez odpisu FR, koszty wspólne i pozostałe IX–XII ($\times$ 4/8), ze znakiem minus	-435 802,91
Koszty ciepła IX–XII (bez kosztów Zarządu, część c.o. wg profilu sezonowego, c.w.u. płasko)	-168 410,77
Raty kredytów PROSUMENT IX–XII/2026	-33 155,00
Wydatki remontowe IX–XII/2026	0,00
Zobowiązania do zapłaty IX–XII/2026 poza planem remontów (wymiana wodomierzy)	-100 000,00
PROGNOZA STANU GOTÓWKI NA 1.01.2027 (suma)	352 572,29

Tabela 7b. Przepływy miesięczne 2027

Pozycja	Rok 2027	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
WPIŁYWY													
Opłaty eksploatacyjne, media, wspólne, podatki (bez FR i ciepła) $\times$ ściągalność	1 399 044	116 587	116 587	116 587	116 587	116 587	116 587	116 587	116 587	116 587	116 587	116 587	116 587
Zaliczki na c.o. i c.w.u. $\times$ ściągalność	459 784	38 315	38 315	38 315	38 315	38 315	38 315	38 315	38 315	38 315	38 315	38 315	38 315
Odpis na fundusz remontowy $\times$ ściągalność FR	312 297	26 025	26 025	26 025	26 025	26 025	26 025	26 025	26 025	26 025	26 025	26 025	26 025
Lokale użytkowe i pozostałe przychody (709, 750, 763)	220 208	18 351	18 351	18 351	18 351	18 351	18 351	18 351	18 351	18 351	18 351	18 351	18 351
RAZEM WPIŁYWY	2 391 332	199 278	199 278	199 278	199 278	199 278	199 278	199 278	199 278	199 278	199 278	199 278	199 278
WYPIŁYWY													
Koszty eksploatacji bez odpisu FR (501)	-1 344 339	-112 028	-112 028	-112 028	-112 028	-112 028	-112 028	-112 028	-112 028	-112 028	-112 028	-112 028	-112 028
Koszty ciepła (502) — część c.o. wg profilu, c.w.u. płasko	-483 980	-68 161	-60 901	-53 641	-35 492	-20 972	-17 343	-17 343	-17 343	-20 972	-42 752	-57 271	-71 790
Koszty nieruchomości wspólnych, lokali użytkowych i pozostałe (507, 509, 755, 769) — bez odpisu aktualizującego należności	-207 809	-17 317	-17 317	-17 317	-17 317	-17 317	-17 317	-17 317	-17 317	-17 317	-17 317	-17 317	-17 317
Raty kredytów PROSUMENT (kapitał)	-86 208	-7 184	-7 184	-7 184	-7 184	-7 184	-7 184	-7 184	-7 184	-7 184	-7 184	-7 184	-7 184
Wydatki remontowe wg planu rzeczowego (tabela 5B)	-366 800	-18 150	-16 950	-16 950	-43 917	-43 917	-43 917	-42 333	-42 333	-42 333	-18 667	-18 667	-18 667
RAZEM WYPIŁYWY	-2 489 136	-222 840	-214 380	-207 121	-215 938	-201 419	-197 789	-196 206	-196 206	-199 836	-197 948	-212 467	-226 987
PRZEPIŁYW NETTO MIESIĄCA	-97 804	-23 562	-15 103	-7 843	-16 661	-2 141	1 489	3 072	3 072	-558	1 330	-13 190	-27 709
STAN GOTÓWKI NA KONIEC MIESIĄCA	254 768	329 010	313 907	306 064	289 403	287 262	288 751	291 823	294 895	294 337	295 667	282 477	254 768
Minimalny bezpieczny stan gotówki (bufor)	207 428	207 428	207 428	207 428	207 428	207 428	207 428	207 428	207 428	207 428	207 428	207 428	207 428
Nadwyżka (+) / niedobór (-) wobec bufora	47 340	121 582	106 479	98 636	81 975	79 834	81 323	84 395	87 467	86 909	88 239	75 049	47 340

Założenia: ściągalność bieżących opłat 95,00 %, odpisu FR 90,00 %; koszty c.o. (75,00 % kosztu ciepła) wg profilu sezonowego: I 16 %, II 14 %, III 12 %, IV 7 %, V 3 %, VI 2 %, VII 2 %, VIII 2 %, IX 3 %, X 9 %, XI 13 %, XII 17 %; c.w.u. płasko; raty PROSUMENT 1/12; wydatki remontowe wg terminów realizacji przyjętych w arkuszu FR skoreszytu planu. Ze środków na 31.08.2026 wyłączono kaucję w przetargu na rachunku ING OKO (90 062,69 zł). Model nie obejmuje zmian zaległości (konto 204: 203 299,34 zł na 31.08.2026), nadpłat i rozliczeń międzyokresowych (306 758,80 zł), VAT i rozrachunków publicznoprawnych.