

UCHWAŁA NR 10/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie
z dnia 18 marca 2025 r.

W sprawie przyjęcia analizy wyników finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2024.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie, działając w ramach kompetencji określonych w § 55 ust. 1 pkt 2 Statutu, podejmuje uchwałę w sprawie przyjęcia analizy wyników finansowych sp-ni za rok 2024, a obejmującej:

- zestawienie wyników
- analizę kosztów ogólnych
- analizę kosztów utrzymania mienia
- analizę kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych
- analizę kosztów eksploatacji garaży
- analizę zatrudnienia i wynagrodzeń
- analizę funduszu remontowego

Jak w załączniku do niniejszej uchwały.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Żmigrodzie
Dominik Byski

Rada Nadzorcza
SPÓDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Żmigrodzie

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej
Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Żmigrodzie
Katarzyna Kamińska

ANALIZA KOSZTÓW OGÓLNYCH ROK 2024

L.p.	Wyszczególnienie rodzaju kosztów	Plan na 2024r.	Wykonanie za 2024r.	% wykonania
1.	Wynagrodzenia osobowe	262 000,00	125 261,76	47,81
2.	Umowy cywilno prawne	50 000,00	130 392,20	260,78
3.	Narzuty od wynagr. (ZUS)	57 000,00	20 846,29	36,57
4.	amortyzacja	1 040,00	9 112,91	876,24
5.	materiały biurowe	8 600,00	13 682,57	159,10
6.	pozostałe materiały	2 000,00	2 511,67	125,58
7.	energia elektryczna	1 200,00	4 192,67	349,39
8.	osługi pocztowe	2 000,00	1 354,60	67,73
9.	usługi telekomunikacyjne	3 800,00	2 106,94	55,45
10.	konserwacje urządzeń	8 200,00	1 327,82	16,19
11.	usługi informatyczne	18 700,00	48 439,81	259,04
12.	obsługa księgowa i kadeowo-płacowa	0,00	57 852,92	#DZIEL/0!
13.	lustracja + badanie bilansu	30 000,00	17 986,35	59,95
14.	usługi prawne	36 000,00	37 149,35	103,19
15.	monitoring	18 700,00	2 249,32	12,03
16.	składki na organizacje spółdz.	3 140,00	2 501,88	79,68
17.	delegacje, szkolenia, badania	2 000,00	4 461,00	223,05
18.	podatek od nieruchomości	3 900,00	1 833,48	47,01
19.	opłaty urzędowe (skarbowe, sądowe itp.)	100,00	1 048,82	1048,82
20.	koszty utrzymania pom. biurowych	5 800,00	4 893,49	84,37
21.	koszty posiedzeń (zarząd, rada nadzorcza)	150,00	4 301,45	2867,63
22.	ubezpieczenie sprzętu komp., itp..	370,00	3 767,00	1018,11
	Razem	514 700,00	497 274,30	97

Finansowanie kosztów :

1.	Lokale mieszkalne -odpis	366 957,60	366 957,60
2.	Lokale nie posiadające członkowstwa	1 637,00	1 637,00
3.	Koszty obciążające lokale użytkowe	26 092,00	26 092,00
4.	Nadwyżka z lokali użytkowych	75 000,00	55 000,00
5.	Finansowanie z nadwyżki z lat poprzednich	45 013,40	47 587,70
	Razem	514 700,00	497 274,30

**ANALIZA KOSZTÓW UTRZYMANIA MIENIA
ROK 2024**

Lp.	Wyszczególnienie kosztów	Plan	Wykonanie	% wykonania
1.	podatek od nieruchomości	15 688	15 929,76	101,54
2.	opłata za wieczyste użytkowanie	1 724	1 691,41	98,11
3.	koszty utrzymania zieleni	50 000	53 165,61	106,33
4	energia el. - oświetlenie terenu	17 000	3 858,45	22,70
5	podatek vat nieodliczony	5 607	0,00	0,00
6	koszty odśnież.	700	373,60	53,37
7	ubezpieczenie	265	0,00	0,00
Razem		90 984	75 018,83	82,45

Rozliczenie kosztów:

LM -90%	80 984,00	67 516,95
LU - 8%	7 000,00	6 001,51
Garaże -2%	3 000,00	1 500,38
Razem	90 984,00	75 018,83



**KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI
CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI
ANALIZA ZA 2024**

L.p.	Wyszczególnienie rodzaju kosztów	Plan	Wykonanie	% wykonania
1.	wynagrodzenia	400 000,00	389 241,62	97,31
2.	narzuty na wynagr.ZUS	90 000,00	85 175,99	94,64
3.	materiały biurowe	2 000,00	1 127,64	56,38
4.	woda na utr. czystości,gaz,ścieki	3 000,00	2 738,43	91,28
5.	odzież robocza, badania, szkolenia bhp	3 000,00	2 895,38	96,51
6.	pozostałe materiały	3 000,00	2 804,54	93,48
7.	energia elektryczna	3 500,00	632,13	18,06
8.	usługi pocztowe	200,00	30,99	15,50
9.	usługi telefoniczne	1 759,00	1 727,60	98,21
10.	konserwacje urządzeń	600,00	544,19	90,70
11.	usługi porządkowe	1 692,00	41 091,70	2 428,59
12.	dzierżawa pojemników	7 200,00	7 110,72	98,76
13.	usługi inne - utrzymanie biura adm	3 000,00	129,43	4,31
14.	opłaty za zamykanie chodników, utrzymanie czystości boksów śmieci.	7 953,00	4 438,13	55,80
15.	podatek od nieruchomości	11 500,00	11 073,02	96,29
16.	opłata za użytkowanie wieczyste	600,00	510,55	85,09
17.	ubezpieczenie oc i od części wsp.	27 000,00	16 303,00	60,38
18.	opłaty abonamentowe (woda, gaz)	350,00	300,00	85,71
19.	BUDYNEK "ZERO"	200 000,00	195 198,96	97,60
	Razem	766 354,00	763 074,02	99,57
	odpis na koszty ogólne	366 957,60	366 957,60	100,00
	Ogółem koszty	1 133 311,60	1 130 031,62	99,71

ANALIZA ZATRUDNIENIA I WYNAGRODZEŃ ROK 2024

Wyszczególnienie	Zatrudnienie (etaty)		Wynagrodzenia osobowe				Wynagrodzenia bezosobowe			Wynagrodzenia ogółem	
	Plan	Wykonanie	Plan		Wykonanie		Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	% wykonania
			ogółem	średnia miesięczna planowana	ogółem	% wykonania					
administrator	1,00	1,00	83 500,00	6 958,33	71 588,61	85,73	0,00	0,00	83 500,00	71 588,61	85,73
dozorcy	5,50	5,50	291 200,00	4 412,12	250 401,20	85,99	0,00	0,00	291 200,00	250 401,20	85,99
konserwatorzy	2,50	2,15	150 000,00	5 000,00	126 502,37	84,33	10 320,00	10 320,00	160 320,00	136 822,37	85,34
administracja biuro	5,00	3,50	262 000,00	4 366,67	130 189,34	49,69	50 000,00	175 141,30	312 000,00	305 330,64	97,86
Razem	14,00	12,15	786 700,00	4 682,74	578 681,52	73,56	60 320,00	185 461,30	847 020,00	764 142,82	90,22
wg stanowisk											
robotnicze	8,00	8,50	441 200,00	4 595,83	376 903,57	85,43	10 320,00	10 320,00	451 520,00	387 223,57	85,76
nierobotnicze	6,00	6,00	345 500,00	4 798,61	201 777,95	58,40	50 000,00	175 141,30	395 500,00	376 919,25	95,30
Razem	14,00	14,50	786 700,00	4 682,74	578 681,52	73,56	60 320,00	185 461,30	847 020,00	764 142,82	90,22

[Signature]

UCHWAŁA NR 11/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie
z dnia 18 marca 2025 r. w sprawie zatwierdzenia planów finansowo-gospodarczych
na rok 2025.

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie działając w oparciu o zakres kompetencji określony w § 55 ust.1 pkt 1 Statutu podejmuje uchwałę w sprawie przyjęcia następujących planów finansowo-gospodarczych na rok 2025:

- planu kosztów utrzymania mienia
- plan kosztów utrzymania lokali mieszkalnych
- plan kosztów utrzymania garaży
- plan kosztów ogólnych
- plan zatrudnienia i wynagrodzeń

w formie jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Rada Nadzorcza określa wysokość dofinansowania 1m² wymiany stolarki okiennej w kwocie 100,- zł.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Żmigrodzie
Dominik Byrski
Dominik Byrski

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Żmigrodzie

Z-ca Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Żmigrodzie
Katarzyna Kamińska
Katarzyna Kamińska

PLAN KOSZTÓW UTRZYMANIA MIENIA
ROK 2025 (pow. 30579,80)

Lp.	Wyszczególnienie kosztów	Wykonanie za 2024	Plan na 2025	% zmiany	stawka na 1 m2 pow.
1.	podatek od nieruchomości	15 929,76	16 200	1,70	0,0441
2.	opłata za wieczyste użytkowanie	1 691,41	1 692	0,03	0,0046
3.	naprawa kosiarki, przeglądy	883,39	1 500	69,80	0,0041
4.	części do kosiarki	1 908,19	2 000	4,81	0,0055
5.	paliwo do kosiarki	4 833,23	2 500	-48,27	0,0068
6.	rośliny i środki ochrony	297,35	400	34,52	0,0011
7.	usługi porządkowe - teren zielony	8 899,30	34 000	282,05	0,0927
8.	utrzymanie placów zabaw	1 081,65	1 200	10,94	0,0033
9.	energia elektryczna - oświetlenie terenu	5 858,45	7 000	19,49	0,0191
10.	ubezpieczenie	0,00	10 000	#DZIEL/0!	0,0273
	odśnieżanie	373,60	500	33,83	0,0014
12.	roboczogodziny konserwatorów - utrzymanie mienia	35 262,50	37 000	4,93	0,1008
Razem		77 018,83	113 992,00	48,01	0,3106

0,2122

0,0984

Rozliczenie kosztów:

L M - 90%	69 316,95	102 592,80
L U - 8%	6 161,51	9 119,36
Garaże -2%	1 540,38	2 279,84
Razem	77 018,83	113 992,00



**PLAN KOSZTÓW UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI
CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI NA 2025 ROK (pow. 30579,80 m2)**

L.p.	Wyszczególnienie rodzaju kosztów	Wykonanie za 2024 r	Plan na 2025r.	% zmiany	stawka w zł na 1m2 pow.
1.	wynagrodzenia	389 241,62	195 000,00	-49,90	0,5314
2.	narzuty na wynagr.ZUS	85 175,99	42 900,00	-49,63	0,1169
3.	materiały biurowe	1 127,64	1 200,00	6,42	0,0033
4.	woda na utr. czystości,gaz,ścieki	2 738,43	1 600,00	-41,57	0,0044
5.	odzież robocza, badania, szkolenia bhp	2 895,38	1 500,00	-48,19	0,0041
6.	pozostałe materiały	2 804,54	3 500,00	24,80	0,0095
7.	energia elektryczna	632,13	3 700,00	485,32	0,0101
8.	usługi pocztowe	30,99	50,00	61,34	0,0001
9.	usługi telefoniczne	1 727,60	1 800,00	4,19	0,0049
10.	konserwacje urządzeń	1 327,82	2 500,00	88,28	0,0068
11.	usługi porządkowe	26 091,70	346 000,00	1226,09	0,9429
12.	dzierżawa pojemników	7 110,72	7 200,00	1,26	0,0196
13.	usługi inne - utrzymanie biura adm	129,43	200,00	54,52	0,0005
14.	opłaty za zmiatanie chodników, utrzymanie czystości boksów śmietn.	4 438,13	4 500,00	1,39	0,0123
15.	podatek od nieruchomości	11 073,02	11 600,00	4,76	0,0316
16.	opłata za użytkowanie wieczyste	510,55	511,00	0,09	0,0014
17.	ubezpieczenie oc i od części wsp.	16 303,00	17 000,00	4,28	0,0463
18.	opłaty abonamentowe (woda, gaz)	300,00	300,00	0,00	0,0003
19.	usługi kominiarskie	15 000,00	15 600,00	4,00	0,0425
20.	BUDYNEK "ZERO"	195 198,96	0,00	-100,00	0,0000
	Razem	763 857,65	656 661,00	-14,03	1,7895
21.	odpis na koszty zarządu	366 957,60	366 957,60	0,00	1,0000
	Ogółem koszty	1 130 815,25	1 023 618,60	-9,48	2,7895

2,7839
0,0056



PLAN NA ROK 2025
WYSOKOŚĆ STAWEK NA GARAŻE

L. p.	Rodzaj opłaty	powierzchnia użytkowa	Wykonanie za 2024r	Plan na 2025	% wzrostu	stawka na 1m
I	podatek od nieruchomości w tym:	1 593,90	18 168	18 887	3,96	0,99
1.	garaże wolnostojące	1 526,90	17 404	18 093	3,96	0,99
2.	garaż przy kotłowni	67,00	764	794	3,93	0,99
II	opłata za wieczyste użytkowanie	1 526,90	937	937	0,03	0,05
III	koszty utrzymania mienia i pozostałe	1 526,90	8 113	8 525	5,08	0,47
Razem			27 218	28 349	4,16	1,48

Rozliczenie:	
Przychód wg stawki	35 315,76
Koszty	27 218,08
Różnica	8 097,68



PLAN KOSZTÓW OGÓLNYCH ROK 2025

L.p.	Wyszczególnienie rodzaju kosztów	Wykonanie za 2024r.	Plan na 2025r.	% zmiany
1.	Wynagrodzenia osobowe	125 261,76	200 000,00	59,67
2.	Umowy cywilno prawne	130 392,20	75 000,00	-42,48
3.	Narzuty od wynagr. (ZUS)	20 846,29	44 000,00	111,07
4.	amortyzacja	9 112,91	9 100,00	-0,14
5.	materiały biurowe	13 682,57	14 000,00	2,32
6.	pozostałe materiały	2 511,67	2 500,00	-0,46
7.	energia elektryczna	4 192,67	4 200,00	0,17
8.	osługi pocztowe	1 354,60	1 500,00	10,73
9.	usługi telekomunikacyjne	2 106,94	2 100,00	-0,33
10.	konserwacje urządzeń	1 327,82	2 500,00	88,28
11.	usługi informatyczne	48 439,81	40 000,00	-17,42
12.	obsługa księgowa i kadeowo-płacowa	57 852,92	85 000,00	46,92
13.	lustracja + badanie bilansu	17 986,35	0,00	-100,00
14.	usługi prawne	37 149,35	38 000,00	2,29
15.	monitoring	2 249,32	2 300,00	2,25
16.	składki na organizacje spółdz.	2 501,88	2 600,00	3,92
17.	delegacje, szkolenia, badania	4 461,00	4 400,00	-1,37
18.	podatek od nieruchomości	1 833,48	1 950,00	6,36
19.	opłaty urzędowe (skarbowe, sądowe itp.)	1 048,82	2 000,00	90,69
20.	koszty utrzymania pom. biurowych	4 893,49	4 900,00	0,13
21.	koszty posiedzeń (zarząd, rada nadzrcza)	4 301,45	4 500,00	4,62
22.	ubezpieczenie sprzętu komp., itp..	3 767,00	3 820,00	1,41
Razem		497 274,30	544 370,00	9,47

Finansowanie kosztów :

1.	Lokale mieszkalne -odpis	366 957,60	366 957,60
2.	Lokale nie posiadające członkowstwa	1 637,00	1 637,00
3.	Koszty obciążające lokale użytkowe	21 498,88	26 092,00
4.	Nadwyżka z lokali użytkowych	59 593,12	96 200,00
5.	Finansowanie z nadwyżki z lat poprze	47 587,70	53 483,40
Razem		497 274,30	544 370,00

PLAN ZATRUDNIENIA I WYNAGRODZEŃ NA ROK 2025

Wyszczególnienie	Zatrudnienie (etaty)		Wynagrodzenia osobowe				Wynagrodzenia bezosobowe		Wynagrodzenia ogółem		
	Wykonanie za 2024r	Plan na 2025r	Wykonanie za 2024r		Plan na 2025r		Wykonanie za 2024r	Plan na 2025r	Wykonanie 2024r	Plan na 2025r	% zmiany
			ogółem	średnia miesięczna planowana	ogółem	% zmiany					
administrator	1,00	1,00	71 588,61	5 965,72	73 000,00	1,97	0,00	0,00	71 588,61	73 000,00	1,97
dozorcy	5,50	1,50	250 401,20	3 793,96	90 000,00	-64,06	0,00	0,00	250 401,20	90 000,00	-64,06
konserwatorzy	2,15	2,00	126 502,37	4 903,19	135 000,00	6,72	10 320,00	12 000,00	136 822,37	147 000,00	7,44
administracja biuro	3,50	2,67	130 189,34	3 099,75	200 000,00	53,62	175 141,30	75 000,00	305 330,64	275 000,00	-9,93
Razem	12,15	7,17	578 681,52	3 969,01	498 000,00	-13,94	185 461,30	87 000,00	764 142,82	585 000,00	-23,44
wg stanowisk											
robotnicze	7,65	3,50	376 903,57	4 105,70	225 000,00	-40,30	10 320,00	12 000,00	387 223,57	237 000,00	-38,80
nierobotnicze	4,50	3,67	201 777,95	3 736,63	273 000,00	35,30	175 141,30	75 000,00	376 919,25	348 000,00	-7,67
Razem	12,15	7,17	578 681,52	3 969,01	498 000,00	-13,94	185 461,30	87 000,00	764 142,82	585 000,00	-23,44

UCHWAŁA NR 12/2025

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie
z dnia 18.03.2025 r. w sprawie badania bilansu

Na podstawie art. § 51 ust. 1 pkt 2a Statutu Spółdzielni oraz § 7 ust. 1 pkt 11 Regulaminu Rady Nadzorczej uchwala się co następuje:

§1

Rada Nadzorcza upoważnia komisję Rewizyjną w składzie:
Przewodniczący – p. Jolanta Litwinowicz
z-ca przewodniczącego – p. Katarzyna Kamińska
sekretarz – p. Dominik Byrski
do zbadania bilansu Spółdzielni za rok 2024.

§2

Na podstawie §51 ust. 1 pkt 9 Statutu zatwierdzone sprawozdanie finansowe wraz z raportem z badania bilansu za rok 2024, przeprowadzonego przez komisję Rewizyjną podlega przedłożeniu na Walnym Zgromadzeniu w roku 2025.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Żmigrodzie

Dominik Byrski

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Żmigrodzie

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Żmigrodzie

Katarzyna Kamińska