

PROTOKÓŁ NR 25/XI/05/2025

z posiedzenia

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie,
które odbyło się w dniu **19 maja 2025 r.**

W posiedzeniu udział wzięli Członkowie Rady Nadzorczej:

1. Figiel-Różycka Marta,
2. Job Jan,
3. Juršik Dagmara,
4. Korzeniowska-Kacprzak Anna,
5. Malicki Janusz,
6. Nowak Robert,
7. Prędecka Beata,
8. Sajdera-Balicki Wiktor,
9. Skiba Maria,
10. Szafrńska Zofia,
11. Szymanowski Tomasz.1,

lista obecności stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego protokołu.

Zarząd SM „UGOREK”, reprezentowali:

1. Tomasz Matera,
2. Maciej Smagowicz.

Zebranie rozpoczął zastępca przewodniczącego RN P. Robert Nowak witając zebranych informując, że następne posiedzenie Rady Nadzorczej jest planowane na 2 czerwca br. Na posiedzeniu będzie osoba badająca Sprawozdanie Finansowe, przedstawiona zostanie opinia z badania oraz punkt dot. omówienia i zatwierdzenia Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 rok.

Nikt z członków Rady nie zgłosił żadnych uwag do powyższej propozycji.

Następnie Pan Robert Nowak przedstawił następujący porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Przedstawienie przez Zarząd sytuacji bieżącej SM „Ugorek”.

4. Uchwała udostępnienia nieruchomości ul. Cystersów 2.
5. Dyskusja i uchwalenie Planu Finansowego SM „UGOREK” na 2025 rok.
6. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany stawek eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach SM „UGOREK”.
7. Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z 28 kwietnia br.
8. Korespondencja.
9. Sprawy różne, wnioski i podjęcie stosownych uchwał.

Pan Dagmara Juršik zaproponowała zmianę do porządku obrad w zakresie zamiany kolejności punktów, tj. 5 na 6. Pani Marta Figiel-Różycka również zaproponowała powyższą zmianę. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej P. Robert Nowak poddał wniosek pod głosowanie:

za” - oddano 10 głosów – P. Marta Figiel-Różycka, P. Dagmara Juršik, P. Anna Korzeniowska-Kacprzak, Beata Prędecka, P. Maria Skiba, P. Zofia Szafrńska, P. Jan Job, P. Robert Nowak P. Janusz Malicki, P. Tomasz Szymanowski.

„przeciw” – oddano 0 głosów.

- „wstrzymujących się”- oddano 1 głos - P. Wiktor Sajdera-Balicki.

W wyniku powyższego głosowania zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej P. Robert Nowak przedstawił następujący porządek obrad:

1. Otwarcie zebrania.
2. Odczytanie i przyjęcie porządku obrad Rady Nadzorczej.
3. Przedstawienie przez Zarząd sytuacji bieżącej SM „Ugorek”.
4. Uchwała udostępnienia nieruchomości ul. Cystersów 2.
5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany stawek eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach SM „UGOREK”.
6. Dyskusja i uchwalenie Planu Finansowego SM „UGOREK” na 2025 rok.
7. Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z 28 kwietnia br.
8. Korespondencja.
9. Sprawy różne, wnioski i podjęcie stosownych uchwał.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej P. Robert Nowak poddał ww. porządek obrad pod głosowanie:

za” - oddano 10 głosów – P. Marta Figiel-Różycka, P. Dagmara Juršik, P. Anna Korzeniowska-Kacprzak, P. Beata Prędecka, P. Maria Skiba, P. Zofia Szafrąńska, P. Jan Job, P. Janusz Malicki, P. Robert Nowak, P. Tomasz Szymanowski.

„przeciw” – oddano 0 głosów;

- „wstrzymujących się” - oddano 1 głos - P. Wiktor Sajdera-Balicki.

W wyniku powyższego głosowania porządek obrad został zatwierdzony (uchwała nr 118/XI/05/25).

Ad 3 Przedstawienie przez Zarząd sytuacji bieżącej SM „Ugorek”.

Pan Prezes Tomasz Matera poinformował, że: spółdzielnia realizuje wszystkie sprawy na bieżąco bez żadnych opóźnień. Trwają prace organizacyjno-techniczne w zakresie przygotowania Walnego Zgromadzenia oraz, w związku z uwagami lustratora z poprzednich lat dot. braku aktualizacji Statutu SM „UGOREK” zgodnie z ustawą o prawie spółdzielczym, Zarząd podjął decyzję o wprowadzeniu do porządku obrad Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego zmian Statutu, które zostały przygotowane w ubiegłym roku.

Propozycja zmian do STATUTU SM „UGOREK”, zostanie dostarczona do skrzynek mieszkańców, aby każdy członek spółdzielni miał możliwość zapoznać się zaproponowanymi zmianami.

Rozpoczęto realizację Planu Remontowego na 2025 rok oraz przygotowano zmianę Regulaminu przetargów na roboty budowlane.

Dział techniczny będzie aktywnie poszukiwał wykonawców i pozyskiwał co najmniej 3 oferty, w zależności od wartości prac. Będzie to bardziej przejrzyste i pozwoli lepiej ocenić rynek. Pan Prezes zaznaczył, że chciałby odejść od rozliczeń powykonawczych kosztorysowych na rzecz wyceny ryczałtowej, przenosząc pewne ryzyka na wykonawcę.

Zmiana ta spowoduje, że będziemy dokładnie wiedzieć, za ile zostaną wykonane prace, co da nam możliwość podjęcia decyzji, czy dane prace będziemy realizować.

Zarząd systematycznie spotyka się z mieszkańcami i samorządami nieruchomości w zakresie rozwiązywania różnych problemów.

Następnie Pan Wiktor Sajdera-Balicki powrócił do tematu Sprawozdania Finansowego, zwracając uwagę na brak w protokołach Zarządu informacji, że zostało ono sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd.

P. Prezes Tomasz Matera przedstawił opinię prawną radcy prawnego, która potwierdza, że informacja o sporządzeniu i zatwierdzeniu Sprawozdania Finansowego przez Zarząd nie musi być zawarta w protokole Zarządu.

Zarząd jest zobowiązany do sporządzenia Sprawozdania Finansowego i przedstawienia Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia.

P. Wiktor Sajdera-Balicki złożył wniosek o przekazanie Radzie Nadzorczej Sprawozdania Finansowego, które zostało sporządzone i podpisane na dzień 31 marca br.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej P. Robert Nowak poddał powyższy wniosek pod głosowanie:

za” - oddano 7 głosów – P. Marta Figiel-Różycka, P. Maria Skiba, P. Jan Job, P. Janusz Malicki, P. Robert Nowak, P. Wiktor Sajdera-Balicki, P. Tomasz Szymanowski.

„przeciw” – oddano 0 głosów;

- „wstrzymujących się” - oddano 4 głosy - P. Dagmara Juršik, P. Anna Korzeniowska-Kacprzak, P. Beata Prędecka, P. Zofia Szafrńska.

Pan Tomasz Szymanowski zwrócił się z zapytaniem do Pana Prezesa, czy jest zorientowany w kwestii przygotowania i wydania identyfikatorów dla nieruchomości przy ul. Meissnera 4 i 6. Zapytał również, czy po odejściu Pananie będzie problemu z kontynuacją prac w zakresie ciepłej wody użytkowej?

Pan Prezes Tomasz Matera poinformował, że wprowadzono pewną automatyzację w zakresie sporządzania identyfikatorów, co usprawniło prace w tym obszarze. Odejście zastępcy Prezesa

Pananie zaburzy kontynuacji prac w zakresie ciepłej wody użytkowej. Jedynym problemem w tym zakresie będzie rozproszanie sieci ciepłowniczej przez MPEC na terenie spółdzielni przy ul. Żwirki i Wigury.

Pani Maria Skiba zwróciła się z zapytaniem do Pana Prezesa, czy po powrocie do pracy Panazostała przeprowadzona rozmowa w sprawie brakujących dokumentów oraz czy sporządzono protokół sprawozdawczo-odbiorczy?

Pan Prezes Tomasz Matera udzielił odpowiedzi, że nie został sporządzony protokół z Panem Gdy objął stanowisko Prezesa, sprawy zostały przekazane przez p.o. Prezesa

Ad 4 Uchwała udostępnienia nieruchomości ul. Cystersów 2.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie podjęła Uchwałę nr 119/XI/05/2025 w zakresie wyrażenia zgody na udostępnienie nieruchomości 377/20; 377/22 przy ul. Cystersów 2 w Krakowie w celu ułożenia kabla energetycznego nN na obszarze o długości 9 m oraz szerokości 0,5 m przez firmę TAURON Dystrybucję S.A. Oddział w Krakowie.

Głosowano – w głosowaniu jawnym – w sposób następujący:

- głosowało 11 osób:

- „za” podjęciem uchwały oddano 10 głosów – P. Marta Figiel-Różycka, P. Dagmara Juršik, P. Anna Korzeniowska-Kacprzak, P. Beata Prędecka, P. Maria Skiba, P. Zofia Szafrńska, P. Janusz Malicki, P. Robert Nowak, P. Wiktor Sajdera-Balicki, P. Tomasz Szymanowski.

- „przeciw” podjęciu uchwały oddano 0 głosów;

- „wstrzymujących się” oddano 1 głos – P. Jan Job,

Ad 5 Podjęcie uchwały w sprawie zmiany stawek eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach SM „UGOREK”.

Zaproponowana zmiana stawek eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach wzbudziła wiele emocji wśród Rady.

Pierwszy głos w dyskusji zabrała P. Dagmara Juršik zwróciła się z zapytaniem do głównego księgowego P. Macieja Smagowicza - zwracając uwagę, że ostatnio pochyłaliśmy się nad podwyżką stawki eksploatacyjnej, w związku z analizą ponoszonych kosztów za czwarty kwartał 2023 r. i trzy kwartały 2024 r., z którego wynikały podwyżki w wysokości 0,30 gr założeniem, że nad ewentualną, kolejną podwyżką pochylimy się po Walnym Zgromadzeniu, zależnie od tego czy nadwyżka bilansowa zostanie przeznaczona na eksploatację. Teraz proponowana kwota podwyżki w wysokości 1,10 zł dot. stawki eksploatacyjnej, tak naprawdę odnosi się tylko i wyłącznie w związku ze zwiększeniem wynagrodzeń dla pracowników SM „UGOREK”.

W odpowiedzi na zadane pytanie główny księgowy Pan Maciej Smagowicz potwierdził, że w związku z podpisaniem Układu zbiorowego przez poprzedni Zarząd wnioskowane jest podniesienie stawek eksploatacyjnych dla wszystkich członków spółdzielni.

P. Dagmara Juršik zwróciła uwagę na to, że w obecnej sytuacji jesteśmy ofiarami. Jedną z ofiar jest Rada Nadzorcza, która – jak zaznaczyła – jest w pewnym stopniu zmuszona do podjęcia takiej uchwały. Drugą ofiarą jest ponad 5000 członków spółdzielni, którym zostanie podniesiona stawka eksploatacyjna o 1,10 zł.

P. główny księgowy Maciej Smagowicz zaznaczył jeszcze raz, że podniesienie tej opłaty jest konsekwencją podpisanego wcześniej Układu zbiorowego przez poprzedni Zarząd.

Prezes Tomasz Matera poinformował, że jeśli nie zostanie podniesiona stawka eksploatacyjna, spółdzielnia ryzykuje utratą płynności finansowej, co może skutkować brakiem możliwości wypłaty pensji pracownikom oraz regulowania rachunków. Należy zaznaczyć, że spółdzielnia nie prowadzi działalności gospodarczej i swoje zasoby finansowe pozyskuje wyłącznie z czynszów oraz wynajmu lokali użytkowych. Pan Prezes również zwrócił uwagę, że poprzedni Zarząd popisując zbiorowy układ, zrobił to na kredyt nie mając zrównoważenia po stronie przychodowej w części kosztowej. Rozmowa o stawkach eksploatacyjnych, która miała miejsce w lutym br., nie uwzględniała podpisanego układu zbiorowego.

Pan Tomasz Szymanowski zwrócił uwagę, że w piśmie do Rady Zarząd podaje, iż głównym powodem proponowanych zmian jest podpisanie porozumienia układu zbiorowego pracy. Z drugiej strony wynika, że to porozumienie zostało podpisane od 1 sierpnia 2024 roku i obowiązywało przez 4 miesiące. Wykonanie osobowego funduszu płac w roku 2024 wyniosło 4.132.600,00 zł i było mniejsze niż plan.

Główny księgowy, P. Maciej Smagowicz, poinformował, że porozumienie zostało podpisane w sierpniu 2024 r., ale zaczęło obowiązywać dopiero od 1 stycznia 2025 roku. Czynności związane z tą zmianą wprowadzono zgodnie z powyższą datą poprzez podwyższenie pensji pracowników o wskaźnik inflacji. W sierpniu 2024 roku nie był znany wskaźnik inflacji za 2024 rok, co nie obligowało Zarządu do wprowadzenia w budżecie 20% zabezpieczenia na premie uznaniowe dla pracowników spółdzielni. Następnie Pan Maciej Smagowicz omówił szczegółowo przygotowane zestawienie dotyczące zmiany stawek eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach SM „UGOREK”, zaznaczając, że na 1 stycznia 2025 roku spółdzielnia posiada 2.500.000,00 zł ubytku na funduszu remontowym.

Pan Tomasz Szymanowski zwrócił się do Pana Macieja Smagowicza z pytaniem, jak to jest możliwe, aby występowała taka strata na funduszu remontowym. W każdym roku fundusz remontowy nie był nigdy uchwalany na wyższą kwotę niż obowiązująca stawka funduszu remontowego.

Główny księgowy, P. Maciej Smagowicz poinformował, że wynika to z poprzednich lat. W związku z innymi pilnymi sprawami nie dokonał jeszcze analizy funduszu remontowego, ale w najbliższym czasie zostanie przeprowadzona szczegółowa analiza w tym zakresie.

Następnie głos zabrała Pani Zofia Szafrńska, zaznaczając, że zapewniano nas, iż spółdzielnia jest w doskonałej kondycji finansowej. Jeśli chodzi o remonty, nie zwracano uwagi na to, ile dany budynek posiada środków finansowych na funduszu remontowym. Często realizowano remonty, zapożyczając środki finansowe z innych nieruchomości.

Pan Prezes Tomasz Matera zwrócił uwagę, że podpisanie do ZUZP porozumienia narzuciło pewne ramy, ale pomimo, że teraz zarobki są rynkowe, to na niektóre grupy zawodowe w

spółdzielni, na przykład przy poszukiwaniu inspektora, naprawdę ciężko znaleźć odpowiednich kandydatów w tych widełkach. Stając w obronie poprzedniego Zarządu, zauważył, że przy mniejszych wynagrodzeniach pracownicy nie chcieliby tutaj pracować. Musimy zmierzyć się z realiami, są głosy mieszkańców, że nie są zadowoleni z jakości obsługi przez pracowników, że chcieliby jeszcze lepszej obsługi, a także bardziej zaangażowanych i dynamicznych pracowników.

Następnie głos zabrał Pan Wiktor Sajdera-Balicki, zaznaczając, że przy ustalaniu funduszu płac na 2024 rok zwracał uwagę, że specjaliści za te pieniądze, które wtedy oferowała spółdzielnia, nie będą tutaj pracować. Patrząc na zaproponowane stawki eksploatacyjne, wcale go one nie szokują, ponieważ obecnie takie stawki występują na terenie Krakowa. Może za pięć lub dziesięć lat będziemy musieli wymieniać instalację wodną, dachy, kanalizację. Prawda jest taka, że pracownicy nie będą pracować za darmo. Koszty będą rosły i to szybciej niż inflacja czy inne wskaźniki. Instalacje będą się zużywały. Druga sprawa to stawka funduszu remontowego, która nie może być symboliczna; już w 2024 roku na ten temat była dyskusja.

Pani Beata Prędecka zwróciła uwagę, że będąc w poprzedniej kadencji Rady, zwracała uwagę Zarządowi, aby zaczął myśleć o większych remontach, a przede wszystkim o wymianie kanalizacji, ponieważ coraz więcej budynków ma w tym zakresie bardzo poważne awarie. Przeprowadzane są remonty estetyczne, a to jest jak cukierek, który jest pięknie owinięty, a od środka się psuje.

Pani Dagmara Juršik zaproponowała, czy moglibyśmy wrócić do kwestii tych podwyżek dopiero po Walnym Zgromadzeniu. Oczekuje, że Zarząd przedstawi stan faktyczny, jaki zaistniał w spółdzielni członkom uczestniczącym w Walnym Zgromadzeniu oraz wyjaśni, skąd wynika ta podwyżka.

Główny księgowy Pan Maciej Smagowicz zwrócił uwagę, aby utrzymać płynność finansową nie możemy czekać aż do czwartego kwartału 2025 r.

Pani Maria Skiba uważa, że jedynym wyjściem jest odpowiednie uzasadnienie na Walnym Zgromadzeniu członkom, na czym polega wzrost stawki eksploatacyjnej. Wzrastają ceny

wszystkiego, a także minimalne wynagrodzenie. Pani Maria Skiba zaznaczyła, że nie zgadza się z tym, aby na przykład mówić o tragicznej zmianie układu zbiorowego. Pan Prezes słusznie zauważył, że nikt nie będzie pracować za darmo.

Pan Tomasz Szymanowski poinformował, że w imieniu Komisji GZM chciał złożyć wniosek, tj. że zmiana stawki eksploatacyjnej powinna nastąpić po przedstawieniu i zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego, tym bardziej, że od 1 lipca br. wchodzi poprzednio uchwalona zmiana stawki eksploatacyjnej.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej P. Robert Nowak poddał ww. wniosek pod głosowanie:

„za” - oddano 4 głosy – P. Dagmara Juršik, P. Maria Skiba, P. Janusz Malicki, P. Tomasz Szymanowski.

„przeciw” – oddano 4 głosy – P. Marta Figiel–Różycka, P. Jan Job, P. Robert Nowak, P. Zofia Szafrńska.

- „wstrzymujących się” - oddano 3 głosy - P. Anna Korzeniowska–Kacprzak, P. Beata Prędecka, P. Wiktor Sajdera-Balicki.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie podjęła Uchwałę nr 120/XI/05/2025 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę stawek opłat eksploatacji dla nieruchomości mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie do wysokości określonych we wniosku Zarządu, stanowiącego załącznik do uchwały.

Głosowano – w głosowaniu jawnym – w sposób następujący:

- głosowało 11 osób:

- „za” podjęciem uchwały oddano 6 głosów – P. Marta Figiel–Różycka, P. Anna Korzeniowska-Kacprzak, P. Zofia Szafrńska, P. Jan Job, P. Robert Nowak, P. Wiktor Sajdera-Balicki.

- „przeciw” podjęciu uchwały oddano 4 głosy – P. Dagmara Juršik, P. Maria Skiba, P. Janusz Malicki, P. Tomasz Szymanowski.

- „wstrzymujących się” oddano 1 głos – P. Beata Prędecka.

Ad 6 Dyskusja i uchwalenie Planu Finansowego SM „UGOREK” na 2025 rok.

Główny księgowy P. Maciej Smagowicz, przedstawił zestawienie oraz szczegółowo omówił podstawy wyliczenia planu finansowego na rok 2025.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie podjęła Uchwałę nr 121/XI/05/2025 w sprawie zatwierdzenia planu finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie na 2025 rok wskazany we wniosku Zarządu stanowiący załącznik do uchwały.

Głosowano – w głosowaniu jawnym – w sposób następujący:

- głosowało 11 osób:

- „za” podjęciem uchwały oddano 6 głosów – P. Marta Figiel-Różycka, P. Anna Korzeniowska-Kacprzak, P. Zofia Szafrńska, P. Jan Job, P. Robert Nowak, P. Wiktor Sajdera-Balicki.

- „przeciw” podjęciu uchwały oddano 0 głosów;

- „wstrzymujących się” oddano 5 głosów – P. Dagmara Juršik, P. Beata Prędecka P. Maria Skiba, P. Janusz Malicki, P. Tomasz Szymanowski.

Ad 7 Odczytanie i przyjęcie protokołu z posiedzenia RN z 28 kwietnia br.

Sekretarz P. Beata Prędecka odczytała Protokół nr 24 z dnia 28 kwietnia br.

P. Wiktor Sajdera-Balicki zgłosił uwagi do Protokołu, które zostały uwzględnione.

Przeprowadzono głosowanie nad Protokołem w głosowaniu jawnym – w sposób następujący:

- głosowało 11 osób:

- „za” przyjęciem było 8 głosów – P. Marta Figiel–Różycka, P. Dagmara Juršik, P. Beata Prędecka, P. Zofia Szafrńska, P. Jan Job, P. Robert Nowak, P. Wiktor Sajdera-Balicki, P. Tomasz Szymanowski.

- „przeciw” przyjęciu było 0 głosów;

- „wstrzymujących się” oddano 3 głosy – P. Anna Korzeniowska-Kacprzak, P. Maria Skiba, P. Janusz Malicki.

Ad 8 Korespondencja.

Nie wpłynęła żadna korespondencja.

Ad 9 Sprawy różne, wnioski i podjęcie stosownych uchwał.

Nie poruszano innych spraw.

Na tym posiedzenie i protokół zakończono.

Sekretarz RN

Beata Prędecka

Zastępca Przewodniczącego RN

Robert Nowak

Załączniki:

1. Lista obecności z 19 maja 2025 r. (Aa Rady);
2. Uchwała nr 118/XI/05/2025;
3. Uchwała nr 119/XI/05/2025;
4. Uchwała nr 120/XI/05/2025;
5. Uchwała nr 121/XI/05/2025;
6. Protokół Komisji GZM z 16.05.2025 r. (Aa Rady);
7. Opinia prawna (Aa Rady).

U C H W A Ł A nr 118/XI/05/2025
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 19 maja 2025 roku

w sprawie zatwierdzenia porządku obrad posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie 19 maja 2025 roku.

Rada Nadzorcza SM „Ugorek” w Krakowie uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza SM „Ugorek” w Krakowie zatwierdza porządek obrad posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie 19 maja 2025 roku.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowano – w głosowaniu jawnym – w sposób następujący:

- głosowało 11 osób
- „za” podjęciem uchwały oddano 10 głosów;
- „przeciw” podjęciu uchwały oddano 0 głosów;
- „wstrzymujących się” oddano 1 głos.

U C H W A Ł A nr 119/XI/05/2025
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 19 maja 2025 roku

w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie nieruchomości 377/20; 377/22 przy ul. Cystersów 2 w Krakowie w celu ułożenia kabla energetycznego nN na obszarze o długości 9 m oraz szerokości 0,5 m przez firmę TAURON Dystrybucję S.A. Oddział w Krakowie.

§ 1

Na podstawie § 58 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie wyraża zgodę na udostępnienie nieruchomości 377/20; 377/22 przy ul. Cystersów 2 w Krakowie w celu ułożenia kabla energetycznego nN na obszarze o długości 9 m oraz szerokości 0,5 m przez firmę TAURON Dystrybucję S.A. Oddział w Krakowie.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu jawnym brało udział 11 osób:

- „za” przyjęciem uchwały oddano 10 głosów;
- „przeciw” przyjęciu uchwały oddano 0 głosów;
- „wstrzymujących się” oddano 1 głos.

U C H W A ł A nr 120/XI/05/2025
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 19 maja 2025 roku

w sprawie wyrażenia zgody na zmianę stawek opłat eksploatacyjnych dla nieruchomości mieszkalnych SM „UGOREK”.

Na wniosek Zarządu SM „Ugorek” w Krakowie Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Wyraża się zgodę na zmianę stawek opłat eksploatacji dla nieruchomości mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie do wysokości określonych we wniosku Zarządu, stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Obowiązuje od 1 września 2025 roku.

Głosowano – w głosowaniu jawnym – w sposób następujący:

- głosowało 11 osób;
- „za” podjęciem uchwały oddano 6 głosów;
- „przeciw” podjęciu uchwały oddano 4 głosy;
- „wstrzymujących się” oddano 1 głos.

UCHWAŁA nr 121/XI/05/2025
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie
z dnia 19 maja 2025 roku

w sprawie zatwierdzenia planu finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” na 2025 rok.

Na wniosek Zarządu SM „Ugorek” w Krakowie Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie zatwierdza plan finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie na 2025 rok wskazany we wniosku Zarządu stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu jawnym brało udział 11 osób;

- „za” przyjęciem uchwały oddano 6 głosów;
- „przeciw” podjęciu uchwały oddano 0 głosów;
- „wstrzymujących się” oddano 5 głosów.

**Propozycja Zarządu dotycząca stawek eksploatacyjnych w SM Ugorek na
posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 19.05.2025r.**

2025.
Załącznik nr 1 do pisma DN/2346/2025 z dnia 12.05.2025r.
do protokołu 25/XI/05/2025
z dnia 19.05.2025

wyszczególnienie nieruchomości	stawka miesięczna za 1 m2 w PLN
nr 1 Miechowity 15a	4,45
nr 2 Boh.Wietnamu 4	4,48
nr 3 Boh.Wietnamu 5	4,54
nr 4 Młyńska 5	4,76
nr 5 Młyńska 7	4,13
nr 6 Młyńska 10 Młyńska 12 Młyńska 14 Młyńska Boczna 3 Młyńska Boczna 5 Młyńska Boczna 7	4,41
nr 7 Młyńska 2 Młyńska 4 Młyńska 6	4,43
nr 8 Sadzawki 5	4,10
nr 9 Dzielskiego 4 Dzielskiego 6 Dzielskiego 8 Dzielskiego 10 Dzielskiego 12	4,49
nr 10 Pilotów 24 Pilotów 26 Pilotów 28	4,21
nr 11 Żwirki i Wigury 18	4,49
nr 12 Żwirki i Wigury 28	4,72
nr 13 Żwirki i Wigury 36	4,37
nr 14 Meissnera 4 Meissnera 6	4,29
nr 15 Ułanów 48 Fiołkowa 3 Fiołkowa 5 Fiołkowa 7 Fiołkowa 9 Fiołkowa 11	4,96
nr 16 Fiołkowa 17 Fiołkowa 19	4,78
nr 17 Ułanów 46 Ugorek 4 Ugorek 8	4,42
nr 18 Ugorek 10 a	4,70

Ugorek 10 b	
Ugorek 10 c	
Ugorek 12	
Ugorek 16	
Ugorek 18	
Ugorek 20	
nr 19	4,18
Śliczna 12	
Śliczna 12 a	
Śliczna 28	
nr 20	4,43
Włodkowica 1	
nr 21	4,23
Włodkowica 3	
nr 22	4,28
Włodkowica 4	
nr 23	4,44
Włodkowica 5	
nr 24	4,17
Janickiego 6	
nr 25	4,36
Łąkowa 10	
nr 26	4,63
Łąkowa 16	
nr 27	4,74
Utanów 38 a	
nr 28	4,19
Cystersów 2	



Signed by /
Podpisano przez:

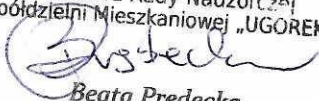
Maciej Stanisław
Smagowicz

Date / Data: 2025-
05-12 15:19

Podpisane elektronicznie przez Tomasz

Matera (Certyfikat kwalifikowany) w dniu

2025-05-12.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”

Beata Prędecka

Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”

Robert Nowak

Zał. nr 12/XI/2025
 do protokołu 25/XI/05/2025
 z dnia 19.05.2025

Plan finansowy SM Ugorek na 2025r.

Plan finansowy na 2025r obejmuje przychody i koszty w skali całej spółdzielni. Planowane koszty podstawowej działalności operacyjnej spółdzielni na 2025r. jako koszty rodzajowe, zebrane w zał. nr 5 wynoszą 39.512.320zł, w stosunku do planu na 2024r. wykazują wzrost o 4,67%. W podziale na poszczególne typy działalności kształtują się następująco:

lp.	wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
1	koszty eksploatacji nieruchomości mieszkalnych	34 025 504	32 339 037	32 512 497	105%	105%
2	koszty eksploatacji lokali użytkowych	3 936 868	3 992 836	3 792 437	99%	104%
3	koszty eksploatacji garaży	97 578	94 056	95 859	104%	102%
4	koszty eksploatacji dźwigów	483 655	492 644	446 089	98%	108%
5	koszty własne Bazy	492 034	438 288	443 315	112%	111%
6	koszty prowadzenia wspólnot mieszkaniowych	35 144	23 091	34 517	152%	102%
	razem koszty rodzajowe	39 070 784	37 379 952	37 324 714	105%	105%

W tym koszty pośrednie rozliczane na nieruchomości mieszkalne, garaże, lokale użytkowe planowane na 2025r. wynoszą 7.208.774 zł. Zakładany wzrost w stosunku do planu 2024r to 17,63%.

lp.	wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
1	koszty ogólnospółdzielcze	3 805 372	3 438 743	3 529 498	111%	108%
2	koszty konserwacji własnych	1 544 754	1 135 813	1 026 170	136%	151%
3	koszty wspólne nieruchomości	1 705 427	1 370 401	1 433 471	124%	119%
4	koszty mienia spółdzielni	153 221	183 009	145 863	84%	105%
	razem koszty rozliczane	7 208 774	6 127 966	6 135 001	118%	118%

Wymienione wyżej koszty określane jako pośrednie, rozliczane są kluczem powierzchniowym tzn. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej obsługiwanych nieruchomości mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych. Przypisanie ich w sposób bezpośredni do określonych nieruchomości nie jest możliwe.

Koszty ogólnospółdzielcze

lp.	wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
1	Wynagrodzenia osobowe i bezosobowe	2 182 059	1 992 646	1 985 060	110%	110%
2	Materiały	82 000	69 000	82 237	119%	100%
3	Woda i odprowadzenie ścieków	5 000	5 000	4 636	100%	108%
4	Gospodarka odpadami komunalnymi	13 548	13 550	13 548	100%	100%
5	Energia elektryczna	66 000	60 000	65 944	110%	100%
6	Amortyzacja	83 874	76 960	84 971	109%	99%
7	Świadczenia na rzecz pracowników	480 270	488 587	436 910	98%	110%
8	Podatek od nieruchomości i gruntów	30 749	29 836	30 052	103%	102%
9	Wieczyste użytkowanie	16 823	22 328	16 823	75%	100%
10	Pozostałe koszty	160 000	90 872	156 768	176%	102%
11	Pozostałe usługi	630 000	539 698	599 496	117%	105%
12	Oplaty sądowe i rejestrowe	1 050	0	350		300%
13	Energia C.O.	54 000	50 266	52 701	107%	102%
	Razem koszty	3 805 372	3 438 743	3 529 498	111%	108%

Koszty ogólnospółdzielcze to koszty utrzymania budynku administracyjnego spółdzielni w części zajmowanej przez obsługę administracyjno-biurową; między innymi podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie, centralne ogrzewanie i inne media, materiały eksploatacyjne oraz materiały i narzędzia na potrzeby pracowników oraz koszty pracownicze obsługi administracyjno-księgowej czyli wynagrodzenia pracowników i Rady Nadzorczej wraz z pochodnymi w postaci składek na ubezpieczenie społeczne ZUS oraz inne świadczenia pracownicze.

Koszty wspólne nieruchomości

lp.	wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
1	Wynagrodzenia	1 063 123	801 607	848 873	133%	125%
2	Materiały	31 000	27 100	30 319	114%	102%
3	Amortyzacja	0	1 650	141	0%	0%
4	Świadczenia na rzecz pracowników	246 304	200 665	196 667	123%	125%
5	Pozostałe koszty	145 000	145 263	143 080	100%	101%
6	Pozostałe usługi	220 000	194 116	214 390	113%	103%
	Razem koszty	1 705 427	1 370 401	1 433 471	124%	119%

Ewidencja kosztów wspólnych nieruchomości obejmuje koszty związane z obsługą nieruchomości mieszkalnych i użytkowych przez dział techniczny i administrację budynków.

Koszty konserwacji

lp.	wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
1	Wynagrodzenia	1 052 074	832 584	783 724	126%	134%
2	Materiały	200 000	27 000	186 473	741%	107%
3	Woda i odprowadzenie ścieków	800	822	559	97%	143%
4	Energia elektryczna	2 000	2 000	1 702	100%	118%
5	Amortyzacja	740	2 000	616	37%	120%
6	Świadczenia na rzecz pracowników	235 711	205 170	175 589	115%	134%
7	Podatek od nieruchomości i gruntów	6 795	6 593	6 593	103%	103%
8	Wieczyste użytkowanie	4 934	4 934	4 934	100%	100%
9	Pozostałe usługi	5 000	9 300	5 156	54%	97%
10	Pozostałe koszty	30 000	38 740	24 070	77%	125%
11	Energia C.O.	6 700	6 670	6 584	100%	102%
	Razem koszty	1 544 754	1 135 813	1 196 001	136%	129%

Koszty konserwacji to koszty utrzymania pomieszczeń na potrzeby konserwatorów oraz koszty pracownicze grupy konserwacyjnej.

Koszty mienia

lp.	wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
1	Wynagrodzenia	12 720	11 952	13 433	106%	95%
2	Materiały	20 000	22 200	14 065	90%	142%
3	Amortyzacja	4 505	4 510	4 505	100%	100%
4	Woda i odprowadzenie ścieków	0	900	0	0%	
5	Świadczenia pracownicze	3 562	3 446	3 761	103%	95%
6	Podatek od nieruchomości i gruntów	15 623	15 371	15 371	102%	102%
7	Wieczyste użytkowanie terenu	61 812	75 023	61 812	82%	100%
8	Pozostałe usługi	35 000	49 000	32 917	71%	106%
9	Pozostałe koszty	0	607	0	0%	
	Razem koszty	153 221	183 009	145 863	84%	105%

Koszty mienia to koszty utrzymania placów zabaw, terenów stanowiących odrębne działki oraz kosztów dotyczących tylko nieruchomości mieszkalnych, których nie można przypisać wprost do poszczególnych nieruchomości.

Koszty prowadzenia wspólnot mieszkaniowych

lp.	wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
1	Wynagrodzenia	28 793	18 360	28 286	157%	102%
2	Materiały	550	200	531	275%	104%
3	Świadczenia na rzecz pracowników	5 802	4 531	5 700	128%	102%
4	Pozostałe koszty	0	0	0		
	razem koszty	35 144	23 091	34 517	152%	102%

Koszty zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi to koszty pracownicze.

Koszty Bazy przy ul. Powstańców 50

lp.	wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
1	Podatek od nieruchomości i gruntów	130 913	127 751	127 751	102%	102%
2	Wieczyste użytkowanie gruntów	136 434	136 434	136 434	100%	100%
	koszty wynikające z udziału we współwłasności Bazy	267 347	231 840	231 838	115%	115%
1	Wynagrodzenia	187 577	138 240	142 931	136%	131%
2	Materiały	700	0	656		107%
3	Amortyzacja	559	559	559	100%	100%
4	Świadczenia na rzecz pracowników	35 852	23 014	34 986	156%	102%
	koszty administratora Bazy	224 688	161 813	179 132	139%	125%
	ogółem koszty	492 034	393 653	410 970	125%	120%

Tabela przedstawia koszty związane z zarządzaniem Bazą, czyli koszty utrzymania administratora Bazy oraz koszty podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania. Koszty podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania wynikają z posiadanego przez SM Ugiorek udziału w Bazie. Udział ten wynosi 29,7570%.

Zestawienie pozostałych usług zał. nr 5 poz.4

lp.	pozostałe usługi	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
1	usługi kominiarskie	125 000	126 000	117 029	99%	107%
2	usługi telekomunikacyjne	37 000	35 200	36 917	105%	100%
3	stała obsługa prawna	92 645	84 400	84 373	110%	110%
4	opłaty pocztowe POCZTA POLSKA	55 000	42 000	55 260	131%	100%
5	provizje bankowe	18 000	18 000	16 780	100%	107%
6	koszenie trawy	29 692	138 000	102 447	22%	29%
7	dozór Dzielskiego 2	218 539	214 400	216 412	102%	101%
8	pogotowie awaryjne	57 000	57 000	56 547	100%	101%
9	udrażnianie kanalizacji	40 000	40 000	25 607	100%	156%
10	serwis ZSZSM	66 731	56 951	55 035	117%	121%
11	kontrola szczelności gazu	120 000	104 400	112 934	115%	106%
12	wywóz psich nieczystości, zakup nowych koszy	15 718	15 000	30 215	105%	52%
13	remonty lokali użytkowych	386 500	715 000	635 416	54%	61%
14	badanie spraw. finans.	22 000	17 730	20 089	124%	110%
15	naprawy sprzętu, konserwacje monitoringu, klimatyzacji	12 000	12 000	11 688	100%	103%
16	strona internetowa, obsługa informatyczna, internet	88 866	79 323	81 124	112%	110%
17	przygotowanie WZ	45 000	20 000	60 594	225%	74%
18	internetowy dostęp do programu ISTA	58 000	55 800	57 998	104%	100%
19	obsługa BHP i OC	28 361	30 000	28 361	95%	100%
20	sprzątanie firma zewnętrzna	1 548 133	1 323 000	1 449 193	117%	107%
21	przeglądy elektryczne	75 000	75 000	40 292	100%	186%
22	pielęgnacja zieleni	148 230	62 000	51 270	239%	289%
23	doszczelnianie instalacji gazowej	50 000	49 000	50 927	102%	98%
24	ochrona Fiołkowa 21	29 300	28 800	29 300	102%	100%
25	administrator bezpieczeństwa informacji	17 365	18 000	17 691	96%	98%
26	dzierżawa pojemników	120 000	120 010	120 400	100%	100%
27	usługi związane z obsługą dźwigów	335 776	372 144	334 291	90%	100%
28	przeglądy odgromowe	10 000	6 800	9 996	147%	100%
29	mycie zsypów, pojemników	35 000	35 000	11 993	100%	292%
30	rezerwa	400 000	354 544	313 530	113%	128%
	razem	4 284 857	4 305 502	4 233 710	100%	101%

Pozostałe koszty zał. nr 5 poz.10

lp.	pozostałe koszty	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
1	składka MZRSM	10 870	9 880	9 880	110%	110%
2	Pfron	90 000	49 000	70 347	184%	128%
3	ryczałty samochodowe	69 345	75 900	54 689	91%	127%
4	ubezpieczenie	363 581	316 859	320 596	115%	113%
5	opłata KRS	1 050	550	350	191%	300%
6	delegacje	2 000	2 000	92	100%	2174%
7	inne pozostałe	63 154	6 000	104 066	1053%	61%
	razem	600 000	460 189	560 020	130%	107%

Planowane wyniki spółdzielni w 2025r

W oparciu o planowe wartości kosztów i przychodów zostały ustalone przewidywane wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nieruchomości mieszkalnych i garaży oraz pozostałej działalności spółdzielni, której głównym źródłem są przychody z najmu lokali użytkowych, a dodatkowym pozostałe przychody operacyjne i finansowe, wynagrodzenie za zarządzanie Bazą przy ul. Powstańców 50, zarządzanie wspólnotą mieszkaniową przy ul. Dzielskiego 14.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi – nieruchomości mieszkalne

Lp.	wyszczególnienie	przychody	koszty	planowany wynik 2025	plan 2024	wynik 2024
1	2	3	4	5	6	7
1	eksploatacja podstawowa nieruchomości mieszkalnych	8 355 717	10 021 838	-1 666 121	-1 482 902	-1 422 364
3	oświetlenie pomieszczeń wspólnych	238 798	290 000	-51 202	-61 097	-47 005
4	fundusz remontowy	4 800 000	4 800 000	0	0	0
5	woda i ścieki	3 437 676	3 300 000	137 676	0	-137 676
6	gospodarka odpadami kom.	2 327 238	2 327 238	0	0	1 728
7	telewizja kablowa	50 419	50 419	0	0	0
8	domofony	58 800	58 800	0	0	-75
9	monitoring	1 080	1 080	0	0	300
10	dźwigi	403 841	483 655	-79 814	-116 851	-70 522
11	c.o.	10 000 000	10 000 000	0	0	0
12	c.c.w.u.	3 300 000	3 300 000	0	0	0
	razem	32 973 569	34 633 031	-1 659 461	-1 660 850	-1 675 613
13	nadwyżka/niedobór b. o.	74 836	1 660 645	-1 585 809		-1 009 925
14	zasilanie GZM	0	0	0		1 099 729
	GZM nieruchomości mieszkalne	33 048 405	36 293 676	-3 245 271	-2 670 775	-1 585 809

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi - garaże

lp.	wyszczególnienie	przychody	koszty	planowany wynik 2025	plan 2024	wynik 2024
1	2	3	4	5	6	7
1	garaże	94 338	97 578	-3 240	17 040	-5 992
2	zasilenie					7 450
3	nadwyżka/niedobór b. o.	88 826	15 299	73 527		72 068
	razem garaże	183 164	112 877	70 287	17 040	73 527

Pozostała działalność

Lp.	wyszczególnienie	przychody	koszty	planowany wynik 2025	plan 2024	wynik 2024
1	2	3	4	5	6	7
1	eksploatacja lokali użytkowych	5 356 046	3 936 868	1 419 178	953 264	1 394 964
2	Baza	3 799 800	3 538 035	261 765	346 600	257 144
3	zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	40 573	35 144	5 429	17 481	6 056
	razem	9 196 419	7 510 048	1 686 372	1 317 345	1 658 163
4	pozostałe przychody operacyjne	100 000	0	100 000	28 700	117 289
5	przychody finansowe	200 000	0	200 000	115 000	171 307
	razem	300 000	0	300 000	143 700	288 596
	planowana nadwyżka bilansowa brutto	9 496 419	7 510 048	1 986 372	1 461 045	1 946 759

Fundusz płac

lp.	wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 5/4
1	2	3	4	5	6	7
1	osobowy fundusz płac	6 087 416	4 172 610	4 132 603	146%	99%
2	bezosobowy fundusz płac	355 353	327 390	280 698	109%	86%
3	ekwiwalent za urlop	0	0	8 036		
4	odprawy emerytalno-rentowe	65 795	98 600	44 532	67%	45%
	razem	6 508 564	4 598 600	4 465 869	142%	97%

Wartość planowanego funduszu płac wynika z uchwały Rady Nadzorczej z dnia 17 marca 2025r. nr 110/XI/03/2025.

Załącznik nr 8 przedstawia plan osobowego funduszu płac

Załącznik nr 9 przedstawia plan bezosobowego funduszu płac

Przyjęty przez Radę Nadzorczą plan osobowego funduszu płac zabezpiecza środki na wynagrodzenia pracowników obowiązujące na dzień 1 stycznia 2025r. wg zatwierdzonego schematu organizacyjnego.

Fundusz remontowy

Przychody funduszu remontowego za rok 2025 są wyższe w stosunku do wykonania za 2024r. o około 100 000zł w związku z realizacją centralnej ciepłej wody użytkowej w kolejnych budynkach mieszkalnych i obciążaniem mieszkańców opłatą z tytułu funduszu remontowego ccwu.

Podsumowanie

Podstawowym założeniem przyjętym do konstruowania planu finansowego na 2025r. w zakresie kosztów było wykonanie 2024r, z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów w 2025r wynikającym m.in. ze wzrostu minimalnego wynagrodzenia od 1 stycznia i 1 lipca 2024r. Zmiany minimalnego wynagrodzenia

I-VI 2024	4 242
VII-XII 2024	4 300
I-XII 2025	4 666

Wzrost minimalnego wynagrodzenia w 2025r. w stosunku do 2024r. wynosi 9,25% uwzględniając średnioroczne wynagrodzenie w 2024r..

Zestawienie kosztów wg załącznika nr 5 – koszty rodzajowe:

1. Amortyzacja – wartość rocznego planu amortyzacji wynika z posiadanych środków trwałych podlegających amortyzacji oraz zakłada rezerwę na ewentualne zakupy wynikające z bieżących potrzeb, nie uwzględnia zakupów wynikających z konieczności wymiany sprzętu spowodowanych awariami,
2. Materiały – to między innymi zakupy materiałów do napraw eksploatacyjnych wykonywanych przez grupę konserwacyjną, zakupy materiałów do napraw sprzętu wykorzystywanego przez pracowników, materiały biurowe, środki do utrzymania czystości nieruchomości, środki dezynfekcyjne. Wartość planowanych zakupów materiałów założono na poziomie zbliżonym do wykonania 2024r,
3. Energia elektryczna i gaz – koszty energii elektrycznej dla nieruchomości mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i utrzymania biura spółdzielni. Planowana wartość kosztów wynika z wykonania 2024r..
4. Pozostałe usługi – szczegółowe zestawienie na str.5 i 6,
5. Wynagrodzenia osobowe i bezosobowe – uchwała Rady Nadzorczej nr 110/XI/03/2025 i zmiana minimalnego wynagrodzenia stanowiącego podstawę wynagrodzeń Rady Nadzorczej,
6. Świadczenia pracownicze – koszty składek na ubezpieczenie społeczne obciążające pracodawcę, obowiązkowy odpis na fundusz socjalny, obowiązki pracodawcy z tytułu BHP, badania lekarskie i inne koszty pracownicze, oraz składki na PPK,
7. Podatek od nieruchomości i gruntów – koszty obciążające wszystkie nieruchomości mieszkalne i użytkowe, zespoły garażowe i Bazę przy ul. Powstańców 50 ustalone na podstawie obowiązujących w 2025r stawek podatku:
Uchwałą Rady Miasta Krakowa z dnia 20 listopada 2024r. nr XIV/348/24 zostały zmienione stawki podatku od nieruchomości dla:
 - Budynków mieszkalnych z 1,15zł/m² na 1,19zł/m²
 - Działalności gospodarczej z 33,10zł/m² na 34,00zł/m²
 - Garaży z 11,17zł/m² na 11,48zł/m²
 Od gruntów dla:
 - Budynków mieszkalnych z 0,71zł/m² na 0,73zł/m²
 - Związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej z 1,34zł/m² na 1,38zł/m²

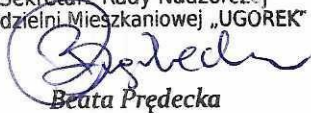
8. Wieczyste użytkowanie – koszty obciążają lokale użytkowe, garaże, Bazę przy ul. Powstańców 50 wg obowiązujących umów. Do planu 2025r. przyjęto wysokość opłat wieczystego użytkowania wynikającą z postępowań odwoławczych i wydanych orzeczeń przez SKO w Krakowie.
9. Inne opłaty – opłaty rejestracyjne KRS, administracyjne,
10. Pozostałe koszty – koszty ubezpieczenia zasobów i majątku spółdzielni na podstawie polisy ubezpieczeniowej na 2025r. koszty PFRON, ryczałtów samochodowych, delegacji, składek na rzecz MZRSM i KRS, zestawienie kosztów str.6,
11. Energia c.o. – wysokość kosztów dla nieruchomości mieszkalnych przyjęto na poziomie zaliczek z tytułu c.o. Koszty c.o. dla lokali i na potrzeby własne ustalono w oparciu o poniesione koszty w pierwszym kwartale 2025r.
12. Woda i ścieki – wysokość kosztów dla nieruchomości mieszkalnych przyjęto na poziomie obowiązujących zaliczek, dla lokali i potrzeby własne w oparciu o koszty poniesione w pierwszym kwartale 2025r,
13. Gospodarka odpadami komunalnymi – wysokość kosztów wynika z uchwały Rady Miasta Krakowa nr LXXXIII/2354/22 z dnia 27 kwietnia 2022r obowiązującej od 1 lipca 2022r i aktualnej ilości osób zgłoszonych jako zamieszkujące w spółdzielni w wysokości wynoszącej 27zł/osobę/m-c, do lipca obowiązywała kwota 23zł/osobę/m-c,
14. Telewizja kablowa – koszty podstawowego pakietu TV ponoszone w całości przez mieszkańców, bez wpływu na wyniki nieruchomości,
15. Domofony – koszty ponoszone w całości przez mieszkańców, bez wpływu na wyniki nieruchomości,
16. Monitoring – koszty ponoszone przez mieszkańców,
17. Odpis na fundusz remontowy – koszty ustalone na podstawie obowiązujących stawek funduszu remontowego, funduszu remontowego ccwu, funduszu remontowego wodomierze,
18. Centralna ciepła woda użytkowa – koszty rozliczane bezpośrednio z mieszkańcami związane z korzystaniem z ccwu, ustalone w oparciu o obowiązujące zaliczki z tego tytułu.
19. Założenia przyjęte w planie w zakresie przychodów:
 - Przychody z tytułu najmu lokali użytkowych ustalono na podstawie stawek najmu obowiązujących na dzień 31 marca 2025r. bez uwzględnienia wzrostu,
 - W zakresie przychodów nieruchomości mieszkalnych i garaży w oparciu o obowiązujące na dzień 1 stycznia 2025r stawki opłat z uwzględnieniem zmian obowiązujących od 1 lipca 2025r. oraz wprowadzenia zmian obowiązujących od 1 września 2025r. związanych ze zmianą od 1 sierpnia 2024r. Zakładowego Układu Zbiorowego pracy, który to obliuguje do podwyższenia wynagrodzeń zasadniczych o 3,6% (wskaźnik inflacji) w stosunku do stawek na 31 grudnia 2024r. oraz wprowadza budżet na premie uznaniowe w wysokości 20% sumy wynagrodzeń zasadniczych pracowników SM Ugorek.

Planowany przeciętny koszt utrzymania 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, wynikający z planowanych kosztów na 2025r wynosi 4,18zł/ m²/m-c, średni koszt utrzymania 1m² powierzchni użytkowej ustalony na podstawie poniesionych kosztów w 2024r wyniósł 3,67zł/m²/m-c.

Plan zakłada niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji podstawowej, oświetlenia pomieszczeń wspólnych i eksploatacji dźwigów.

Zarząd będzie również składał wniosek do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni o zasilenie eksploatacji nadwyżką bilansową w celu zminimalizowania obciążeń mieszkańców.

Zarząd SM Ugorek przekazuje do uchwalenia plan finansowy spółdzielni na 2025r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”

Beata Prędecka

Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK”


Robert Nowak

Signed by /
Podpisano przez:

Maciej Stanisław
Smagowicz

Date / Data: 2025-
05-12 13:59

Podpisane elektronicznie przez Tomasz
Matera (Certyfikat kwalifikowany) w dniu
2025-05-12.

Załącznik nr 1

Plan kosztów eksploatacji nieruchomości mieszkalnych na 2025r

lp.	wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
1	Amortyzacja	40 438	23 827	30 848	170%	131%
2	Wynagrodzenia osobowe i bezosobowe	811 861	667 419	601 805	122%	135%
3	Materiały	200 000	170 000	202 589	118%	99%
4	Świadczenia na rzecz pracowników	197 178	167 450	146 162	118%	135%
5	Podatki od nieruchomości i gruntów	205 596	202 239	201 011	102%	102%
6	Pozostałe opłaty	0	0	0		
7	Pozostałe koszty	174 597	173 167	173 197	101%	101%
8	Pozostałe usługi	2 400 000	2 149 340	2 249 670	112%	107%
9	Koszty ogólnospółdzielcze	3 236 305	2 927 746	3 001 685	111%	108%
10	Koszty konserwacji własnych	1 138 152	976 799	881 196	117%	129%
11	Koszty wspólne nieruchomości	1 464 489	1 178 545	1 230 954	124%	119%
12	Koszty mienia spółdzielni	153 221	183 009	145 863	84%	105%
	Razem	10 021 838	8 819 541	8 864 980	114%	113%
13	Gospodarka odpadami komunalnymi	2 327 238	2 358 396	2 331 764	99%	100%
14	Woda i kanalizacja	3 300 000	3 341 500	3 285 862	99%	100%
15	Centralne ogrzewanie	10 000 000	10 089 152	9 657 718	99%	104%
16	Odpis na fundusz remontowy	4 800 000	4 534 259	4 696 402	106%	102%
17	Telewizja kablowa	50 419	53 043	51 261	95%	98%
18	Domofony	58 800	62 328	61 781	94%	95%
19	Monitoring	1 080	1 080	780	100%	138%
20	Energia elektryczna	290 000	300 000	285 862	97%	101%
21	Centralna ciepła woda użytkowa	3 300 000	2 779 738	3 276 087	119%	101%
	Ogółem koszty	34 149 375	32 339 037	32 512 497	105%	105%

Załącznik nr 2

Plan kosztów eksploatacji lokali użytkowych na 2025r

lp.	wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
1	Amortyzacja	67 935	65 700	66 635	103%	102%
2	Wynagrodzenia	116 342	135 792	138 183	86%	84%
3	Materiały	30 000	34 000	28 295	88%	106%
4	Energia elektryczna i gaz	250 000	280 000	230 985	89%	108%
5	Świadczenia na rzecz pracowników	28 110	33 069	33 387	85%	84%
6	Wieczyste użytkowanie gruntów	188 047	209 096	188 047	90%	100%
7	Podatki od nieruchomości i gruntów	485 999	471 845	472 195	103%	103%
8	Pozostałe koszty	8 874	11 078	9 566	80%	93%
9	Pozostałe usługi	635 182	975 404	835 182	65%	76%
10	Koszty ogólnospółdzielcze	537 660	481 424	498 681	112%	108%
11	Koszty konserwacji własnych	406 602	159 014	144 974	256%	280%
12	Koszty wspólne nieruchomości	240 937	191 856	202 516	126%	119%
	Razem	2 995 689	3 048 278	2 848 649	98%	105%
13	Gospodarka odpadami komunalnymi	179 071	180 470	187 424	99%	96%
14	Woda i kanalizacja	98 000	98 000	93 423	100%	105%
15	Domofony	108	108	93	100%	116%
16	C.C.W.U.	1 000	2800	836	36%	120%
17	Centralne ogrzewanie	663 000	663 180	662 012	100%	100%
	Ogółem koszty	3 936 868	3 992 836	3 792 437	99%	104%

Załącznik nr 3

Plan kosztów eksploatacji garaży na 2025r

lp.	wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
1	Amortyzacja	2 709	2 710	2 709	100%	100%
2	Materiały	1500	0	1 440		104%
3	Energia elektryczna	6 000	8 000	5 909	75%	102%
4	Podatek od nieruchomości i gruntów	22 537	22 356	22 177	101%	102%
5	Wieczyste użytkowanie terenu	25 124	25 855	25 854	97%	97%
6	Gospodarka odpadami komunalnymi	5 098	5 100	5 098	100%	100%
7	Pozostałe usługi	3000	0	3 080		97%
8	Pozostałe koszty	202	462	462	44%	44%
9	Koszty ogólnospółdzielcze	31 408	29 573	29 131	106%	108%
	Razem koszty	97 578	94 056	95 859	104%	102%

Załącznik nr 4

Plan kosztów eksploatacji dźwigów na 2025r

lp.	wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
1	Energia elektryczna	100 000	104 000	96 152	96%	104%
2	Dozór techniczny	68 880	68 880	68 880	100%	100%
3	Konserwacje zlecone	295 775	303 264	262 702	98%	113%
4	Usługi telekomunikacyjne	19 000	16 500	18 355	115%	104%
	Razem koszty	483 655	492 644	446 089	98%	108%

Zał. nr 5

Plan kosztów rodzajowych na 2024r

	wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
1	amortyzacja	210 051	177 917	190 984	118%	110%
2	materiały	400 000	349 800	376 774	114%	106%
3	energia elektryczna i gaz	750 000	754 000	686 553	99%	109%
4	pozostałe usługi	4 284 857	4 305 502	4 233 710	100%	101%
5	wynagrodzenia osobowe i bezosobowe	5 057 682	4 598 600	4 542 297	110%	111%
6	świadczenia pracownicze	1 008 994	1 137 921	1 032 021	89%	98%
7	podatek od nieruchomości i gruntów	898 212	875 991	875 150	103%	103%
8	wieczyste użytkowanie gruntów	433 173	473 670	433 904	91%	100%
9	inne podatki i opłaty	0	0	350		0%
10	pozostałe koszty	600 000	460 189	560 020	130%	107%
	razem	13 642 968	13 133 590	12 931 764	104%	105%
11	energia c.o.	11 000 000	10 809 268	10 801 128	102%	102%
12	woda i ścieki	3 425 107	3 446 222	3 396 374	99%	101%
13	gospodarka odpadami komunalnymi	2 657 818	2 557 516	2 529 481	104%	105%
14	domofony	58 800	62 436	61 874	94%	95%
15	telewizja kablowa	50 419	53 043	51 261	95%	98%
16	monitoring	1 080	1 080	780	100%	138%
17	odpis na fundusz remontowy	4 676 128	4 534 259	4 696 402	103%	100%
18	centralna ciepła woda użytkowa	3 400 000	2 782 538	3 280 044	122%	104%
	ogółem	39 512 320	37 379 952	37 749 108	106%	105%

Plan przychodów na 2025r

lp.	wyszczególnienie	eksploatacja	oświetlenie pomieszczeń wspólnych	monitoring	telewizja kablowa	domofony	fundusz remontowy	woda i ścieki	gok	C.C.W.U.	C.O.	razem
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Lokale mieszkalne	8 355 717	238 798	1 080	50 419	58 800	4 800 000	3 437 676	2 327 238	3 300 000	10 000 000	32 569 728
2	Garaże	89 240							5 098			94 338
3	Dźwigi	403 841										403 841
I	Razem GZM	8 848 798	238 798	1 080	50 419	58 800	4 800 000	3 437 676	2 332 336	3 300 000	10 000 000	33 067 907
4	Lokale użytkowe	4 414 975						98 000	179 071	1 000	663 000	5 356 046
5	Przychody finansowe	200 000										200 000
6	Pozostałe przychody operacyjne	100 000										100 000
7	Przychody Baza	3 799 800										3 799 800
8	Przychody z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi	40 573										40 573
II	Razem 5+6+7	8 555 348	0	0	0	0	0	98 000	179 071	1 000	663 000	9 496 419
	Ogółem I + II	17 404 146	238 798	1 080	50 419	58 800	4 800 000	3 535 676	2 511 407	3 301 000	10 663 000	42 564 326

Załącznik nr 7

Plan wyników na 2025r

lp.	wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
	WPLYWY GZM					
1	Nadwyżka GZM budynki mieszkalne	74 836		89 803		
3	Nadwyżka GZM garaże	88 826		83 852		
4	Nieruchomości mieszkalne	32 569 728	30 795 038	30 847 766	106%	106%
6	Dźwigi	403 841	375 793	374 727	107%	108%
7	Garaże	94 338	111 096	89 867	85%	105%
9	zasilenie nadwyżka bilansowa		0	1 099 729		0
	razem wpływy GZM	33 231 570	31 281 927	32 585 744	106%	102%
	KOSZTY GZM					
8	Niedobór GZM budynki mieszkalne	1 660 645		1 099 728		28,12
9	Niedobór garaże	15 299		0		744,41
11	Nieruchomości mieszkalne	34 149 375	32 339 037	32 512 497	106%	105%
12	Dźwigi	483 655	492 644	446 089	98%	108%
13	Garaże	97 578	94 056	95 859	104%	102%
	razem koszty GZM	36 406 553	32 925 737	34 154 173	111%	107%
	WYNIK GZM	-3 174 984	-1 643 810	-1 568 429	193%	202%
	POZOSTAŁE WPLYWY					
14	Lokale użytkowe	5 356 046	4 946 100	5 187 401	108%	103%
15	Przychody finansowe	200 000	115 000	171 307	174%	117%
16	Pozostałe przychody operacyjne	100 000	28 700	117 289	348%	85%
17	Przychody z zarządzania wspólnotami	40 573	40 572	40 573	100%	100%
18	Przychody Bazy	3 799 800	3 635 000	3 732 715	105%	102%
	razem pozostałe wpływy	9 496 419	8 765 372	9 249 285	108%	103%
	POZOSTAŁE KOSZTY					
19	Lokale użytkowe	3 936 868	3 992 836	3 792 437	99%	104%
20	Koszty Bazy	3 538 035	3 288 400	3 475 571	108%	102%
21	Koszty finansowe	0	0	126		0
22	Pozostałe koszty operacyjne	0	0	415 748		0
23	Koszty zarządzania wspólnotami	35 144	23 091	34 517	152%	102%
24	Utrzymanie pomieszczeń na potrzeby spółdzielni	0	0	0	0	0
	razem pozostałe koszty	7 510 048	7 304 327	7 718 399	103%	97%
	WYNIK pozostałe wpływy - koszty	1 986 372	1 461 045	1 530 885	136%	130%

Załącznik nr 8

Plan osobowego funduszu płac na 2025r.

L.p.	nazwa	Plan 2025			Plan 2024			wykonanie 2024				% plan 2025 / plan 2024			% wykonanie 2024 / plan 2025		
		etaty	kwota	średnie wyn.	etaty	kwota	średnie wyn.	etaty	kwota	średnie wyn.		% 3/6	% 4/7	% 5/8	% 9/3	% 10/4	% 11/5
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		12	13	14	15	16	17
I	Zarząd*	2,83	672 972	19 817	3,00	515 064	14 307	2,33	405 811	14 514		94%	131%	139%	82%	60%	73%
II	Pracownicy umysłowi	25,25	3 172 030	10 469	27,25	2 109 015	6 450	26,07	2 272 538	7 264		93%	150%	162%	103%	72%	69%
III	Pracownicy fizyczni	21,25	2 242 415	8 794	23,50	1 548 531	5 491	18,60	1 454 254	6 515		90%	145%	160%	88%	65%	74%
	Ogółem I+II	49,33	6 087 416	8 607	53,75	4 172 610	6 470	47,00	4 132 603	7 327		92%	146%	133%	95%	68%	85%

*w wynagrodzeniach Zarządu ujęto rezerwę na premie za rok 2024

Załącznik nr 9

Plan bezosobowego funduszu płac na 2025r.

Lp.	Wyszczególnienie	plan 2025	plan 2024	wykonanie 2024	% 3/4	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
1	Rada Nadzorcza	330 353	302 390	265 860	109%	124%
4	Pozostałe	25 000	25 000	14 838	100%	168%
	Razem	355 353	327 390	280 698	109%	127%