

**RADA NADZORCZA  
NAUCZYCIELSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

81-881 Sopot ul. Kolberga 9

Telefon 058-551-93-00 / Fax. 058-550-68-95

**U C H W A Ł A    N r    6 1 / 2 0 2 2**

Rady Nadzorczej Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
z siedzibą w Sopocie z dnia 24.11.2022r.

dotyczy przyjęcia założeń do opracowania projektu planu gospodarczego na 2023r.

§ 1

Na podstawie § 33 ust 1 pkt. 1 Statutu Rada Nadzorcza Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sopocie na posiedzeniu w dniu 24.11.2022r. postanawia przyjąć założenia do opracowania projektu planu gospodarczego na rok 2023, wprowadzając do założeń zmianę wzrostu o 14,00 % osobowego i bezosobowego funduszu płac pracowników, w tym Zarządu, do planowanych wielkości z 2022 r., począwszy od miesiąca stycznia 2023 r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik: założenia do opracowania projektu planu gospodarczego NSM na rok 2023 z dnia 10.11.2022r.

Wynik głosowania:

Za uchwałą	-	11 osób
Przeciw	-	0 osób
Wstrzymało się	-	0 osób

**Sekretarz Rady Nadzorczej**  
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

  
Danuša Wendykowska

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**  
Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

  
Anna Łukasiak



Sopot, dnia 10.11.2022r

Nauczycielska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
81-881 Sopot, ul. Kolberga 9  
tel. 58 551 93 00, fax. 58 550 00 96  
NIP 585-000-10-81

**Rada Nadzorcza**  
**Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**81-881 Sopot**  
**ul. Kolberga 9**

Zarząd Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przedkłada założenia do opracowania planu gospodarczego na rok 2023 całej gospodarki zasobami mieszkaniowymi wraz z działalnością gospodarczą, wnosząc do Rady Nadzorczej o ich zatwierdzenie.

Poniższe założenia opracowano w oparciu o poniesione koszty i przychody za III kwartały 2022 roku z uwzględnieniem przewidywanego wykonania IV kwartału br. oraz przewidywanych środków finansowych na remonty w roku 2023 na podstawie ustalonej stawki odpisu z lokali mieszkaniowych, zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą. Założenia na rok 2023 zostały również oparte o sytuację w kraju związaną zarówno ze wzrostem najniższego wynagrodzenia z kwoty 3 010,00zł na kwotę 3 490,00zł od stycznia oraz 3600,00zł od lipca 2023, planowanym wzrostem cen paliw, energii elektrycznej, oraz gazu, opłat za gospodarkę odpadami.

Do opracowania planu gospodarczego przyjmuje się następujące założenia:

### 1. Opłaty eksploatacyjne

- stawka opłaty eksploatacyjnej lokali mieszkalnych Os. Brodwinno dla członków Spółdzielni, obowiązywała w następujących wysokościach:
  - od 01.03.2001 r. do 30.04.2009 r. w kwocie 0,18 zł/ m<sup>2</sup> p.u.m.,
  - od 01.05.2009 r. do 31.03.2010 r. w kwocie 0,28 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.,
  - od 01.04.2010 r. do 31.03.2017 r. w kwocie 0,38 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.,
  - od 01.04.2017 r. do 31.12.2017 r. w kwocie 0,44 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.,
  - od 01.01.2018 r. do 31.03.2019 r. w kwocie 0,59 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.,
  - od 01.04.2019 r. do 31.01.2020 r. w kwocie 0,70 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.,
  - od 01.02.2020r. do 31.03.2022r. w wysokości 0,77 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.
  - od 01.04.2022r. do 31.01.2023r. w wysokości 0,80 zł/m<sup>2</sup> p.u.m
  - od 01.02.2023r. w wysokości 0,92 zł/m<sup>2</sup> p.u.m
  
- stawka opłaty eksploatacyjnej kosztów dla osób nie będących członkami Spółdzielni Os. Brodwinno obowiązywała w następującej wysokości
  - od 01.04.2013 r. do 31.03.2019 r. w kwocie 1,80 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.
  - od 01.04.2019 r. do 31.01.2020 r. w kwocie 1,90 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.,
  - od 01.02.2020r. do 31.03.2022r. w wysokości 2,09 zł /m<sup>2</sup> p.u.m.
  - od 01.04.2022r. do 31.01.2023 w wysokości 2,17 zł /m<sup>2</sup> p.u.m.
  - od 01.02.2023r. w wysokości 2,50 zł /m<sup>2</sup> p.u.m
  
- stawka opłaty eksploatacyjnej lokali mieszkalnych ul. Łokietka 47C dla

członków Spółdzielni obowiązywała w następujących wysokościach:

- od 01.02.2000 r. do 30.04.2009 r. w wysokości 1,40 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.,
- od 01.05.2009 r. do 31.03.2010 r. w wysokości 1,70 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.,
- od 01.04.2010 r. do 31.12.2017 r. w wysokości 1,80 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.,
- od 01.01.2018 r. do 31.03.2019 r. w wysokości 1,87 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.,
- od 01.04.2019 r. do 31.03.2022 w wysokości 2,40 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.
- od 01.04.2022 r. do 31.01.2023 w wysokości 2,50 zł /m<sup>2</sup> p.u.m.
- od 01.02.2023 r. w wysokości 2,88 zł /m<sup>2</sup> p.u.m.

- stawka opłaty eksploatacyjnej dla osób nie będących członkami Spółdzielni, zamieszkałych przy Łokietka 47C w Sopocie obowiązywała :

- od 01.04.2013 r. do 31.03.2019 r. w wysokości 2,43 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.,
- od 01.04.2019 r. do 31.03.2022 w wysokości 2,96 zł/m<sup>2</sup> p.u.m.,
- od 01.04.2022 r. do 31.01.2023 w wysokości 3,08 zł /m<sup>2</sup> p.u.m.
- od 01.02.2023 r. w wysokości 3,54 zł /m<sup>2</sup> p.u.m.

- stawka eksploatacyjna za garaże przy Łokietka 47C tj. obowiązywała stawka :

- od 01.01.2011 r. do 31.03.2019 r.  
kwota netto 0,28 zł/m<sup>2</sup> + VAT 23% , brutto 0,35 zł
- od 01.04.2019 r. do 31.03.2022  
kwota netto 0,71 zł/m<sup>2</sup> + VAT 23% , brutto 0,87 zł
- od 01.04.2022r. do 31.01.2023 netto 0,74 zł/m<sup>2</sup> + VAT 23% , brutto 0,91 zł
- od 01.02.2023r. netto 0,75 zł/m<sup>2</sup> + VAT 23% , brutto 1,04 zł

## **2. Opłaty niezależne oraz pozostałe założenia**

- przewidywaną zmianę opłat niezależnych od Spółdzielni takich jak za:
  - zimną wodę i kanalizację,
  - podatek od nieruchomości,
  - energię ciepłą
  - energię elektryczną,
  - wywóz nieczystości,uwzględnić w planie kosztów lokali mieszkalnych i użytkowych,
- pozostawienie miesięcznej ryczałtowej opłaty korespondencyjnej za korespondencję wysyланą na inny adres niż zasoby Spółdzielni w kwocie 11,00 zł obowiązującej od dnia 01.02.2022r,
- planowane zatrudnienie pracowników do 26 etatów zgodnie z zatwierdzoną strukturą organizacyjną Spółdzielni uchwałą nr 28/2021 Rady Nadzorczej NSM z dnia 24.06.2021r,

- dofinansowanie stawki eksploatacyjnej lokali mieszkalnych Oś. Brodwinno wzorem lat ubiegłych z dochodów lokali użytkowych po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych,
- w zakresie lokali użytkowych uwzględnić w planie kosztów i przychodów przewidywaną zmianę opłat niezależnych od Spółdzielni,
- zwiększenie stawki eksploatacyjnej za miejsce postojowe w garażoparkingu tj.:

dla członków

- z kwota netto 67,64 + VAT 23% , brutto 83,20 zł
- na kwotę netto 77,79 + VAT 23%, brutto 95,68 zł

dla osób niebędących członkami

- z kwota netto 137,33 + VAT 23% , brutto 168,92 zł
- na kwotę netto 157,92 + VAT 23%, brutto 194,24zł

- zwiększenie stawki eksploatacyjnej za garaże – Oś. Brodwinno tj. :

- od 01.01.2011 r. do 31.03.2019 r.

kwota netto 2,39 zł/m<sup>2</sup> + VAT 23%, brutto 2,94 zł

- od 01.04.2019 r. do 31.03.2022

kwota netto 2,68 zł/m<sup>2</sup> + VAT 23%, brutto 3,29 zł

- od 01.04.2022 r. do 31.01.2023 kwota netto 2,79 zł/m<sup>2</sup> + VAT 23% , brutto 3,43 zł

- od 01.02.2023 kwota netto 3,21 zł/m<sup>2</sup> + VAT 23% , brutto 3,95 zł

- wynagrodzenie wszystkich członków Rady Nadzorczej naliczane są w oparciu o statut Spółdzielni § 36 oraz minimalne wynagrodzenie obowiązujące w 2022 roku, ustalane corocznie na podstawie ustawy z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Wysokość minimalnego wynagrodzenia, podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", w drodze obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów, które kształtuje się w latach 2017-2023

- 2000 zł – minimalne wynagrodzenie od 1 stycznia 2017 r. (Dz.U. z 2016 r., poz. 1456)

- 2100 zł – minimalne wynagrodzenie od 1 stycznia 2018 r. (Dz.U. z 2017 r., poz. 1747)

- 2250 zł – minimalne wynagrodzenie od 1 stycznia 2019 r. (Dz.U. z 2018 r., poz. 1794)

- 2600 zł – minimalne wynagrodzenie od 1 stycznia 2020 r. (Dz.U. z 2019 r., poz. 1778)

- 2800 zł – minimalne wynagrodzenie od 1 stycznia 2021 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1596)
- 3010 zł – minimalne wynagrodzenie od 1 stycznia 2022 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1690)
- 3490 zł - minimalne wynagrodzenie od 1 stycznia 2023 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1952)
- 3600 zł - minimalne wynagrodzenie od 1 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1952)

Zmiana wynagrodzeń Rady Nadzorczej na przestrzeni ostatnich lat kształtuje się:

- 2017 r. wzrost w stosunku do 2016 r. o 8,11%
- 2018 r. wzrost w stosunku do 2017 r. o 5,00%
- 2019 r. wzrost w stosunku do 2018 r. o 7,14%
- 2020 r. wzrost w stosunku do 2019 r. o 15,56%
- 2021 r. wzrost w stosunku do 2020 r. o 7,70%
- 2022 r. wzrost w stosunku do 2021 r. o 7,50%
- 2023 r. Najniższe wynagrodzenie jak również wynagrodzenie RN jest planowane dwuetapowo:
  - wzrost w stosunku do 2022 r. o 15,95% obowiązujący od 01 stycznia i osiągnięciem poziom 3490,00zł,
  - od dnia 01/07/2023 wzrost do kwoty 3600,00 czyli wzrost o kwotę 19,60%
  - podwyżka najniższego wynagrodzenia w skali roku wyniesie 17,77%.

Wynagrodzenie minimalne w 2023 r. wynosić będzie kwotę 3 490,00 zł. Brutto (I-VI) oraz 3 600,00zł (VII-XII)

- Wynagrodzenie pracowników w tym Zarządu i Rady Nadzorczej NSM ulegną zwiększeniu o 15,95% począwszy od miesiąca stycznia 2023 roku a od lipca wzrosnie o 19,60% co w stosunku rocznym zwiększa się o 17,77%

Podwyżka płac w 2023 r. spowoduje wzrost osobowego funduszu płac o 17,77% planowanych wielkości z 2022 rok tj. o kwotę 26 635,30zł miesięcznie na całym osobowym funduszu płac:

Plan z 2022 r - 1 798 669,62 x 17,77%= 319 623,59/12miesiący = 26 635,30zł brutto miesięcznie

Bezosobowy fundusz płac - plan 2022 r 78 773,76 x 17,77% = 13 998,09 / 12 miesiący = 1 166,51zł

Wynagrodzenia RN – plan z 2022 r 176 472,00zł x 17,77% = 31 359,07 / 12 miesiący = 2 613,26zł.

Analogicznie wzrosną również narzuty na wynagrodzenia.

Finansowanie podwyżki pokryte będzie z działalności gospodarczej Spółdzielni z dochodów z lokali użytkowych oraz ze zmienionej stawki eksploatacyjnej lokali mieszkalnych.

### 3. Fundusz Remontowy

#### Planowane prace do wykonania w 2023 r – osiedle Brodwinno.

Planowane przychody na Funduszu Remontowym w roku 2023 osiągną wielkość 1 650 134,88zł.

W ramach zgromadzonych środków planujemy:

1. Kontynuacja programu ppoż – wykonanie dróg ewakuacyjnych wraz z oddymianiem klatki schodowej. Zgodnie z postanowieniem Straży Pożarnej prace będą wykonywane w budynkach przy ul. Kolberga 23 i Kolberga 29.
2. Kontynuacja programu wymiany wind wraz z kontynuacją programu dotyczącego zjazdu do poziomu gruntu - zaliczkowo w budynku przy ul. Kolberga 2A (na 13 przystankowy) oraz Kolberga 17 (na 12 przystankowy). Winda K2A ma do wymiany co najmniej wciągarkę, koło, łożyska i być może ślimak i ślimacznice. W/g konserwatora jest w najgorszym stanie. Po wymianie winda będzie dojeżdżała na 11 piętro oraz do poziomu wyjścia z budynku. Tak jak we „wzorcowym“ budynku przy ul Kolberga 6 wyjście na poziomie gruntu zostanie wykonane wykorzystując na ten cel część pomieszczenia zsykowego oraz wózkarni. Winda K17 ma w b. złym stanie falownik, wszystkie części zamienne z odzysku z windy sąsiedniej zostały już wykorzystane, winda jest z 1975r. Dodatkowo w budynku jest wiele osób niepełnosprawnych – otrzymaliśmy pismo od mieszkańców. Podczas wymiany zostanie wykonany dodatkowy przystanek na poziomie gruntu, a co się z tym wiąże dodatkowe wyjście z windy przez wiatę wykonaną po przeciwnej do wejścia stronie budynku – tak jak to jest wykonane w budynkach przy ul. Kolberga 31, 29 i 23.

W związku z upływem 15 letniego okresu użytkowania pasów w 5 windach wymienionych w 2007 r w roku bieżącym Spółdzielnia jest zobowiązana do ich wymiany, gdyż w przeciwnym przypadku UDT (Urząd Dozoru Technicznego) wyłączy je z użytkowania. Firma Schindler obsługująca Spółdzielnię zaproponowała przystąpienie do nowego programu obsługi wind, który przyniesie obopólne korzyści. W ramach programu , w nowej umowie na obsługę i konserwację przyjęto, że firma Schindler będzie ponosić wszelkie koszty związane z remontami i normalną eksploatacją wind typu Schindler - oprócz aktów dewastacji, klęsk żywiołowych czy wprowadzonym prawem nowych wymogów. Firma przejmuje koszty wymiany pasów czy wykonywanie na bieżąco resursów dźwigów. W windach starego typu Spółdzielnia będzie ponosić koszty większych napraw, nie związanych z normalną eksploatacją. W nowej umowie jest stały fundusz remontowy dla wind, który przeznaczony jest na wszelkie naprawy.

3. Kontynuacja programu remontu dachu i kominów – przewidujemy wykonanie na budynku przy ul. Cieszyńskiego 10.
4. Kontynuacja programu związanego z modernizacją instalacji elektrycznej w budynkach - wymiana rozdzielnic głównych w budynkach przy ul. Kolberga 2, 12, 14, 16 (dwie klatki w każdym budynku).
5. Kontynuacja programu wymiany oświetlenia zewnętrznego na oprawy Led w ramach prac konserwatorskich, oraz wymianie popsutych opraw.
6. Kontynuacja programu wymiany ekranów balkonów – najgorszy stan pionów: Kolberga 19 (jeden pion) i Kolberga 17 (jeden pion) .
7. Roczne przeglądy gazowe i wentylacyjne wynikające z przepisów prawa budowlanego.
8. Wymiana domofonów – Cieszyńskiego 10 i 12,
9. Dostosowanie wyjazdów ze zsyków w budynkach typu kokoszki – pismo z Eco Sopotu.
10. Rewitalizacja zieleni zniszczonej przez dziki.
11. Pozostałe remonty i awarie: gazowe, elektryczne, wod-kan, dachowe itp., regresy, pogotowie lokatorskie wraz z uwzględnieniem usług konserwacyjno – remontowych świadczonych przez firmę zewnętrzną – budynki mieszkalne osiedla Brodwin.

#### **Planowane prace do wykonania w 2023 r - ul. Łokietka 47C.**

1. Roczne przeglądy gazowe i wentylacyjne wynikające z przepisów prawa budowlanego.
2. Pozostałe remonty i awarie: gazowe, elektryczne, gazowe, wod-kan, dachowe itp., regresy, pogotowie lokatorskie wraz z uwzględnieniem usług konserwacyjno – remontowych świadczonych przez firmę zewnętrzną.
3. Nie wykonujemy żadnych prac poza niezbędnymi i zbieramy fundusze na dokończenie docieplenia budynku.

#### **Planowane prace do wykonania w 2023r – Garaże.**

Wystąpiła konieczność naprawy dachu na garażach dlatego niezbędne będzie w 2023 roku wprowadzenie dodatkowej opłaty na FR w celu gromadzenia środków na zabezpieczenie inwestycji.

#### **Planowane prace do wykonania w 2023 r - Garażoparking.**

W związku z wystąpieniem konieczności dokonania ekspertyzy na garażoparking, która ma na celu udzielenie informacji co należy zrobić, aby usunąć nieprawidłowości od miesiąca 02/2023 zostaną gromadzone środki na FR w wysokości 50,00zł netto od stanowiska. Prace zostaną zaplanowane oraz wycenione po otrzymaniu ekspertyzy.



Tabela nr 1

Lp.	opis	Proponowany adres	Szacowany koszt brutto
1	Kontynuacja programu ppoż – wykonanie dróg ewakuacyjnych wraz z oddymianiem klatki schodowej	Kolberga 23 i 29	340000,00 zł
2	Kontynuacja programu wymiany wind ze zjazdem do poziomu gruntu –	K2A i K 17	Zaliczkowo 120000,00 zł. zapłata za wykonywaną w 2022r windę K29 – 239120,00 zł
3	Kontynuacja programu związanego z wymianą pokrycia dachowego i remontem kominów	Cieszyńskiego 10	100000,48 zł
4	Kontynuacja programu związanego z modernizacją instalacji elektrycznej w budynkach - wymiana rozdzielnic głównych w budynkach przy ul. Kolberga 2, 12, 14, 16 (dwie klatki w każdym budynku – ze starymi windami).	K 2,12,14,16	80000,00 zł
5	Kontynuacja programu wymiany oświetlenia zewnętrznego na oprawy Led oraz wymianie popsutych opraw	osiedle	w ramach prac konserwatorskich
6	Kontynuacja programu wymiany ekranów balkonów – najgorszy stan pionów: Kolberga 19 (jeden pion) i Kolberga 17 (jeden pion) .	Kolberga 19 (jeden pion) i Kolberga 17 (jeden pion)	180400,00 zł
7	Roczne przeglądy gazowe, wentylacyjne i ppoż.	osiedle	77000,00 zł
8	Wymiana domofonów	C10; C12	3000,00 zł
9	Dostosowanie wyjazdów ze zsypów, remont opaski	K2C; K4C; K6C; K12C, K14C, K16C, K18C	53060,00 zł
10	Renowacja zieleni zniszczonej przez dziki na osiedlu	osiedle	w ramach prac konserwatorskich
11	Pozostałe remonty i awarie: gazowe, elektryczne, wod-kan, dachowe itp., regresy, pogotowie lokatorskie	osiedle	351880,00 zł
		RAZEM	1650375,84 zł

Uwaga: wszystkie koszty są szacunkowe, przedprzetargowe

Sopot 15.11.2022

Z-ca Prezosa

Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Irena Dobrowska

Przewodnicząca Zarządu

Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Marta Janowicz

7

Kierownik  
ds. technicznych/eksploatacyjnych  
Szymon Paszkowski

