

Warszawa, dnia 02.02.2026 r.

UCHWAŁA NR 5 /2026

**Zarządu Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej Ognisko V
z siedzibą w Warszawie przy ul. Mickiewicza 4-16 z dnia 02.02.2026**

w sprawie: uchwalenia planu gospodarczego na rok 2026

Na podstawie ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz paragrafu 39 pkt.1 ust. 1 Statutu Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej Ognisko V w Warszawie Zarząd Spółdzielni uchwala co następuje :

§1

Zarząd Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej Ognisko V w Warszawie uchwala Plan Gospodarczy na rok 2026.

§ 2

Plan Gospodarczy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i stanowi integralną jej część.

§3

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

**PREZES
SBM OGNISKO V**

Antoni K. Osiej

**CZŁONEK ZARZĄDU
SBM OGNISKO V**

Jan Wierzbicki

e/e
ZARZĄD

Załącznik nr 1 do uchwały Zarządu nr 5 / 2026
Plan Gospodarczy na 2026 r. - SBM Ognisko V w Warszawie
wersja 30.01.2026 godz 11:50

Powierzchnia użytkowa nieruchomości:	7863,96
a) powierzchnia mieszkalna [m2]	7365,46
b) powierzchnia użytkowa [m2]	498,5
Ilość miejsc parkingowych [szt]	67 +3 ADM

konto	Nazwa	Plan 2025 netto	Plan 2025 brutto	Wykonanie netto 2025	Plan 2026 netto	Plan 2026 brutto
I	Utrzymanie części wspólnych	287 476,69	331 571,39	323 768,44	369 063,00	416 662,00
501-01	Wynagrodzenie administracji	60 102,00	60 102,00	64 067,30	62 400,00	62 400,00
501-02	Wynagrodzenie księgowości	40 627,96	49 972,39	40 086,23	41 600,00	51 168,00
501-03	Ubezpieczenie	12 000,00	12 000,00	9 248,00	12 000,00	12 000,00
501-04	Podatek od nieruchomości	21 376,00	21 376,00	21 376,00	22 363,00	22 363,00
501-05	Przeeglądy okresowe budowlane	9 000,00	11 070,00	5 382,00	3 000,00	3 690,00
501-06	Energia elektryczna - części wspólne	17 000,00	20 910,00	15 088,45	16 000,00	19 680,00
501-07	Konserwacja instalacji sanitarnych i wodnych	2 000,00	2 160,00	450,00	1 000,00	1 080,00
501-08	Konserwacja instalacji elektrycznych + domofon	1 500,00	1 620,00	1 920,00	2 000,00	2 160,00
501-09	Drobne naprawy	4 000,00	4 920,00	2 980,49	4 000,00	4 920,00
501-10	Środki czystości	100,00	123,00	676,23	500,00	615,00
501-11	Pozostałe koszty	7 000,00	8 610,00	12 053,02	13 000,00	15 990,00
501-12	Sprzątanie klatek schodowych	88 770,73	109 188,00	88 770,72	91 500,00	112 545,00
501-13	Pielęgnacja zieleni	9 000,00	11 070,00	6 800,00	2 500,00	3 075,00
501-14	Konserwacja instalacji CO	15 000,00	18 450,00	54 870,00	37 000,00	39 960,00
501-15	Wymiana wodomierzy	0,00	0,00	0,00	60 200,00	65 016,00

II	Koszty zarządu	133 280,00	145 436,00	127 689,99	142 940,00	155 951,00
550-50	Wynagrodzenia	77 580,00	77 580,00	81000	84 240,00	84 240,00
550-51	Narzuły na wynagrodzenia (ZUS)	0,00	0,00	0	0,00	0,00
550-52	Artykuły biurowe	2 000,00	2 460,00	760,72	1 000,00	1 230,00
550-53	Składka KRS, opłaty skarbowe, sądowe	2 000,00	2 000,00	860,00	1 000,00	1 000,00
550-54	Szkolenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
550-55	Obsługa prawna	29 000,00	35 670,00	31 800,00	33 000,00	40 590,00
550-56	Opłaty: pocztowe, bankowe, telefoniczne, internet	6 000,00	7 380,00	3 700,07	4 000,00	4 920,00
550-57	Usługi informatyczne	2 000,00	2 460,00	4 073,58	4 500,00	5 535,00
550-58	Pozostałe kosztu zarządu	1 500,00	1 650,00	2 195,62	2 000,00	2 200,00
550-59	Lustracja	9 200,00	11 316,00	0,00	9 200,00	11 316,00
550-60	RODO	4 000,00	4 920,00	3 300,00	4 000,00	4 920,00
	SUMA	420 756,69	477 007,39	451 458,43	512 003,00	572 613,00

Miesięczna zaliczka na utrzymanie nieruchomości		
Powierzchnia użytkowa nieruchomości:	5,05	6,07

	zł	%
Wzrost planowanych kosztów zarządu i utrzymania części wspólnych w 2026 roku netto względem rzeczywiście poniesionych kosztów w 2025 roku	60 544,57	13,4%

Wzrost planowanych kosztów (powyżej) jest spowodowany przede wszystkim zdarzeniem jednorazowym w postaci wymiany wodomierzy (60 tys. zł netto) oraz antycypowanym wzrostem kosztów konserwacji CO (22 tys. zł netto) względem planu na 2025 rok. Łącznie 82 tys. zł netto. Wzrost pozostałych planowanych kosztów wynosi 9.247 zł netto, co jest spowodowane wzrostem kosztów dostawców towarów i usług dla SBM Ognisko V.

Media

LP	Pozycja	w cenach brutto	
		Zaliczka stan na 31.12.2025	Zaliczka stan na 01.01.2026
1	Centralne ogrzewanie [zł/m ²]	5,41	5,57
2	Ciepła woda podgrzew opłata stała [zł/os]	10,05	10,05
3	Ciepła woda (podgrzew) [zł/m ³]	44,59	44,59
4	Woda zimna i ścieki [zł/m ³]	14,90	14,90
5	Odpady komunalne [zł/lokal]	60,00	60,00

LP	Pozycja	w cenach brutto		
		Przychód z opłat zaliczka 2025	Koszty 2025	Przychód z opłat zaliczka 2026
1	Centralne ogrzewanie	447 349,24		450 000,00
2	Ciepła woda (podgrzew) razem ciepło	139 174,17		140 000,00
		586 523,41	485 376,52	590 000,00
3	Woda zimna i ścieki	89 774,00	99 674,15	100 000,00
4	Odpady komunalne	64 498,46	67 666,56	81 199,87
		740 795,87	652 717,23	771 199,87

Objaśnienie: kolumna "Przychód z opłat zaliczka 2026" to szacunek Zarządu, ile te koszty wyniosą w 2026 r. W rzeczywistości koszty te są rozliczane zbiorczo (poz.1) oraz indywidualnie (poz.2 do 4)

Fundusz parkingowy

LP	Należności	Przychód 2025 brutto	Planowany przychód brutto 2026
1	Przychody z opłat miesięcznych - samochód	71 873,58	83 867,58
2	Przychody z opłat miesięcznych - rower	4 320,00	4 320,00
	SUMA	76 193,58	88 187,58

LP	Koszty - utrzymania posesji	Wydatki 2025 netto	Planowane wydatki 2026 netto	Planowane wydatki 2026 brutto
1	Sprzątanie terenu zewnętrznego	87 648,97	89 448,97	96 604,89
	SUMA	87 648,97	89 448,97	96 604,89

Saldo Funduszu parkingowego	-8 417,31
------------------------------------	------------------

Podsumowanie

LP	Pozycja	brutto		Różnica rok 2026 minus 2025
		Koszty 2025	Planowane koszty 2026	
1	Eksploatacja	451 458,43	572 613,00	121 154,57
2	Media	652 717,23	771 199,87	118 482,64
3	Fundusz Parkingowy	94 660,89	96 604,89	1 944,00
	SUMA	1 198 836,55	1 440 417,76	241 581,21

LP	Pozycja	netto		Różnica (przychód - podatek)
		Planowany przychód z opłat 2026	podatek dochodowy	
1	Najem lokali	309 629,00		
2	Przychód z reklam	4 640,00	31 049,01	
3	Wynajem terenu pod paczkomat	30 720,00		
4	Przychody finansowe	500,00	0,00	
	SUMA	345 489,00	31 049,01	314 439,99