

Zarządzenie Nr 11/2020
Syndyka masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie
z dnia 30 września 2020 r.

w sprawie:

- zmiany opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe z tytułu stawki opłaty wynikającej z eksploatacji podstawowej oraz pokrycia różnicy między przychodami, a kosztami utrzymania nieruchomości z tytułu eksploatacji podstawowej za rok 2019 r.,
- zmiany opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej za miejsca postojowe dla osób mających prawa do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych będących właścicielami lokali,

dla następujących nieruchomości:

- przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie (lokalne mieszkalne i użytkowe),
- przy ul. Grzybowskiej 5 w Warszawie (lokalne mieszkalne i użytkowe),
- przy ul. Grzybowskiej 6/10 w Warszawie (lokalne mieszkalne i użytkowe),
- przy ul. Grzybowskiej 9 w Warszawie (lokalne mieszkalne i użytkowe),
- przy ul. Leszczyny 4 w Warszawie (lokalne mieszkalne i miejsca postojowe) ,
- przy ul. Leszczyny 10 w Warszawie (lokalne mieszkalne i miejsca postojowe),
 - przy ul. Ptasiej 6 w Warszawie (lokalne mieszkalne i użytkowe),
 - przy ul. Tamka 6/8 w Warszawie (lokalne mieszkalne i użytkowe)
- przy ul. Pływieńskiej w Warszawie, ul. Pod Skocznią w Warszawie, ul. Topazowej
w Piasecznie, ul. Leszczyny w Warszawie, ul. Bukowej
w Warszawie, ul. Bzowej w Warszawie, ul. Cisowej
w Warszawie, ul. Inspektowej w Warszawie (domy jednorodzinne).

Działając w oparciu o art. 173 w związku z art 172 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej (dalej: „ŚSM”), zarządza co następuje.

§ 1

1. Działając na podstawie art. 4 ust. 7 oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych i użytkowych oraz domów jednorodzinnych, oraz pokrycie różnicy lub zwrotu nadpłaty z tego tytułu pomiędzy przychodami a kosztami utrzymania nieruchomości w roku 2019, i dla

następujących nieruchomości ustalą nową łączną stawkę miesięczną z tego tytułu za metr kwadratowy powierzchni użytkowej w wysokości:

a) przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie na kwotę:

- 6,40 ZŁ dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- 9,03 ZŁ dla osób mających spółdzielcze prawa lokali użytkowych,

b) przy ul. Grzybowskiej 5 w Warszawie na kwotę:

- 5,95 ZŁ dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- 5,88 ZŁ dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- 8,13 ZŁ dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,
- 8,23 ZŁ dla osób mających prawo odrębnej własności lokali użytkowych,

c) przy ul. Grzybowskiej 6/10 w Warszawie na kwotę:

- 6,64 ZŁ dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- 6,51 ZŁ dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- 9,18 ZŁ dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,
- 8,82 ZŁ dla osób mających prawo odrębnej własności lokali użytkowych,

d) przy ul. Grzybowskiej 9 w Warszawie na kwotę:

- 6,11 ZŁ dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- 6,95 ZŁ dla osób mających spółdzielcze prawa lokali użytkowych,

e) przy ul. Leszczyń 4 w Warszawie na kwotę:

- 7,65 ZŁ dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,

f) przy ul. Leszczyń 10 w Warszawie na kwotę:

- 7,82 ZŁ dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,

g) przy ul. Ptasiej 6 w Warszawie na kwotę:

- 5,15 ZŁ dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- 4,71 ZŁ dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- 7,91 ZŁ dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,
- 7,26 ZŁ dla osób mających prawo odrębnej własności lokali użytkowych,

h) przy ul. Tamka 6/8 w Warszawie na kwotę:

- 6,57 ZŁ dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,

- 6,99 ZŁ dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- 13,47 ZŁ dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,
- 10,69 ZŁ dla osób mających prawo odrębnej własności lokali użytkowych,

i) dla osób mających prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej:

- 3,99 ZŁ przy ul. Leszczyny 2 w Warszawie,
- 4,88 ZŁ przy ul. Leszczyny 2A w Warszawie,
- 4,38 ZŁ przy ul. Leszczyny 4A w Warszawie,
- 4,34 ZŁ przy ul. Leszczyny 6
- 4,34 ZŁ Leszczyny 6A w Warszawie,
- 5,53 ZŁ przy ul. Leszczyny 8 w Warszawie,
- 5,22 ZŁ przy ul. Leszczyny 8A w Warszawie,

- 4,12 ZŁ przy ul. Topazowej 12 w Piasecznie,
- 4,37 ZŁ przy ul. Topazowej 20 w Piasecznie,

- 5,55 ZŁ przy ul. Bukowej 5A w Warszawie,
- 5,36 ZŁ przy ul. Bukowej 7 w Warszawie,
- 5,24 ZŁ przy ul. Bukowej 7A w Warszawie,
- 4,95 ZŁ przy ul. Bukowej 8A w Warszawie,
- 4,49 ZŁ przy ul. Bukowej 9 w Warszawie,

- 4,54 ZŁ przy ul. Bzowej 1 w Warszawie,
- 4,61 ZŁ przy ul. Bzowej 5 w Warszawie,
- 5,04 ZŁ przy ul. Bzowej 7 w Warszawie,
- 4,76 ZŁ przy ul. Bzowej 9 w Warszawie,
- 4,92 ZŁ przy ul. Bzowej 9A w Warszawie,

- 4,12 ZŁ przy ul. Cisowej 3 w Warszawie,
- 4,66 ZŁ przy ul. Cisowej 6 w Warszawie
- 5,04 ZŁ przy ul. Cisowej 6A w Warszawie,
- 5,79 ZŁ przy ul. Cisowej 8 w Warszawie,
- 3,79 ZŁ przy ul. Cisowej 8A w Warszawie,

- 5,73 ZŁ przy ul. Inspektowej 11 w Warszawie,
- 4,99 ZŁ przy ul. Inspektowej 13 w Warszawie,
- 5,35 ZŁ przy ul. Inspektowej 15 w Warszawie,
- 5,39 ZŁ przy ul. Inspektowej 17 w Warszawie,
- 5,46 ZŁ przy ul. Inspektowej 19 w Warszawie,
- 5,74 ZŁ przy ul. Inspektowej 21 w Warszawie,
- 4,02 ZŁ przy ul. Inspektowej 29 w Warszawie,
- 5,24 ZŁ przy ul. Inspektowej 31 w Warszawie,

- 5,85 ZŁ przy ul. Pod Skoczną 17 w Warszawie,

- 5,84 ZŁ przy ul. Pod Skocznią 19 w Warszawie,

- 4,94 ZŁ przy ul. Płyćwiańskiej 2 w Warszawie,

- 4,85 ZŁ przy ul. Płyćwiańskiej 4 w Warszawie,

- 5,14 ZŁ przy ul. Płyćwiańskiej 6 w Warszawie,

- 5,16 ZŁ przy ul. Płyćwiańska 8 w Warszawie,

- 5,88 ZŁ przy ul. Płyćwiańskiej 18 w Warszawie.

§ 2

Działając na podstawie art. 4 ust. 7 oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej **za miejsca postojowe** przeznaczone do wyłącznego korzystania dla osób mających prawa odrębnej własności lokali oraz **pokrycie różnicy z tego tytułu pomiędzy przychodami a kosztami utrzymania nieruchomości w roku 2019** i ustalą nową łączną stawkę miesięczną z tego tytułu za jedno miejsce postojowe w wysokości:

a) - 210,45 ZŁ netto przy ul. Leszczyny 4 w Warszawie,

b) - 284,07 ZŁ netto przy ul. Leszczyny 10 w Warszawie.

3

Nowe stawki opłat wynikające z niniejszego Zarządzenia **obowiązują począwszy od 1 lutego 2021 r.**

§ 4

1. Kalkulacje opłat dla nieruchomości, o których mowa w § 1 i § 2 Zarządzenia, stanowią załącznik do niniejszego zarządzenia.
2. Kalkulacje opłat dla nieruchomości, o których mowa w § 1 ust. 1 lit. a) - h) podlegają publikacji w sposób wskazany w § 4 ust. 4 poniżej.
3. Kalkulacje dla osób mających prawa do domów jednorodzinnych w spółdzielniach mieszkaniowych nie podlegają publikacji i będą doręczane indywidualnie wraz z kopią Zarządzenia z uzasadnieniem.
4. Zarządzam publikację niniejszego Zarządzenia wraz z kalkulacjami dla nieruchomości, o których mowa w § 1 ust. 1 lit. a) - h) na stronie internetowej Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej <http://srodmiejska.waw.pl> oraz w postaci ogłoszeń we wszystkich budynkach wymienionych w § 1 ust. 1 lit. a) - h), przy czym w poszczególnych budynkach zarządzam zamieszczenie kalkulacji dotyczącej tylko tego budynku.

Uzasadnienie

1. Urealnienie naliczeń opłat za lokale na mocy Zarządzenia nr 23/2018.

- 1.1. Na mocy zarządzenia Syndyka masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w Warszawie (dalej ŚSM lub Spółdzielnia) z dnia 26 września 2018 r. nr 23/2018 doszło do urealnienia wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe we wszystkich zasobach ŚSM w taki sposób, aby odpowiadały one rzeczywiście ponoszonym kosztom utrzymania tych zasobów i kosztom funkcjonowania Spółdzielni. Działania służące zrównoważeniu przychodów i kosztów funkcjonowania Spółdzielni były następnie kontynuowane poprzez wydanie Zarządzenia nr 8/2019. z dnia 25 września 2019 r.
- 1.2. Na mocy w/w Zarządzeń rozliczony został także wynik (niedobór) za 2017 i 2018 r. Niedobór za rok 2017 został rozliczony w okresie od 1 lutego 2019 r. do 31 stycznia 2020 r., zaś niedobór za rok 2018 zostanie rozliczony w okresie od 1 lutego 2020 r. do 31 stycznia 2021 r.
- 1.3. Przedmiotowe Zarządzenie stanowi kontynuację w/w działań Syndyka i określa zmiany stawek dla poszczególnych nieruchomości wynikające z kosztów poniesionych w 2019 r. i w pierwszej połowie 2020 r. oraz rozlicza wynik dla nieruchomości Spółdzielni za rok 2019. Wynik (niedobór lub nadpłata, zależnie od nieruchomości) zostanie rozliczony jak poprzednio w okresie 1 roku, od 1 lutego 2021 r. do 31 stycznia 2022 r.

2. Koszty bezpośrednie i koszty pośrednie – sposób ich ustalenia i rozliczenia.

- 2.1. Jak poprzednio o zakwalifikowaniu danego wydatku do kosztów bezpośrednich, a w ich ramach do konkretnej nieruchomości, lub do kosztów pośrednich decydował tytuł dokumentu (faktury, rachunku itp.) oraz dekretacja po sprawdzeniu dokumentu przez pracowników działów administracyjnego i technicznego (pod względem merytorycznym, to jest czy dana usługa została rzeczywiście wykonana, czy rzeczywiście dotyczy danej nieruchomości i czy kwota objęta dokumentem księgowym jest zgodna z umową) oraz działu księgowego (pod względem formalnym i rachunkowym). Po sprawdzeniu dany wydatek był księgowany na kontach rachunkowych Spółdzielni zgodnie z dekretacją pracowników. Widniejące na kalkulacji numery, np. 501-03-01-401-01 LM, to numery konta księgowego, na którym ewidencjonowane są faktury lub rachunki zakwalifikowane uprzednio w sposób, jaki opisano powyżej.
- 2.2. W przedmiotowym zarządzeniu posłużono się dwoma kategoriami kosztów: kosztami bezpośrednimi i kosztami pośrednimi.

2.2.1. **Koszty bezpośrednie (wymienione w każdej kalkulacji pod lit. A)** to koszty które można przypisać do konkretnej nieruchomości, przeznaczone wyłącznie na jej utrzymanie.

2.2.2. **Koszty pośrednie (wymienione w każdej kalkulacji pod lit. B)**, to wszystkie te koszty, których nie da się przypisać do konkretnej nieruchomości (budynku), ponieważ dotyczą one funkcjonowania i utrzymania ŚSM w ogólności (chodzi o koszty utrzymania siedziby przy Al. 3 Maja 12, w tym podatkowe i materiałowe, bankowe, pocztowe, koszty wynagrodzeń zatrudnianych tam pracowników, koszty usług prawnych, usług informatycznych, ochrony budynku siedziby, jego sprzątnięcia, ubezpieczenia itd.).

2.3. Koszty pośrednie całej działalności Spółdzielni na koniec roku kalendarzowego zostały rozliczone na poszczególne nieruchomości w ten sposób, że koszty te podzielono pomiędzy lokale użytkowe a lokale mieszkalne proporcją przychodów, zgodnie z § 5 ust. 3 „Regulaminu rozliczania kosztów GZL i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne oraz lokale w pozostałej działalności”, a następnie pomiędzy poszczególne nieruchomości koszty te podzielono proporcją powierzchni użytkowej.

3. Rozliczenie wyniku za rok 2019.

3.1. Służby księgowe ŚSM rozliczyły przychody i koszty roku 2019. Wynikiem tego rozliczenia jest **z reguły nadwyżka kosztów nad przychodami** (rozumianymi jako naliczenia opłat, a nie jako kwota rzeczywiście wpływająca do ŚSM od mieszkańców), czyli tzw. niedobór. Wypada jednak zauważyć, że **w przypadku niektórych nieruchomości wystąpiła nieznaczna nadwyżka** (nadwyżka przychodów nad kosztami).

3.2. **Niedobór jest tym razem nieznaczny**, ponieważ wynika w głównej mierze z zaniżonej stawki z tyt. eksploatacji podstawowej naliczonej w 2019 r., ale nie za cały rok 2019, tylko wyłącznie za miesiąc styczeń. Należy przypomnieć, że Zarządzenie nr 23/2018 weszło w życie 1 lutego 2019 r. i obowiązywało do 31 stycznia 2020, a zatem jeszcze w styczniu 2019 r., wszystkie osoby mające lokale w ŚSM płaciły stawkę z tyt. eksploatacji podstawowej w wysokości ustalonej kilka lub kilkanaście lat wcześniej, a więc co najmniej dwukrotnie niższą, niż koszty faktycznie ponoszone przez ŚSM przypadające na ich lokale (przykładowo mieszkańcy osiedla Za Żelazną Bramą płacili wg stawki 2,20 zł / m²).

3.3. Szczegółowe rozliczenie wyniku dla nieruchomości, w której znajduje się lokal danego mieszkańca znajduje się każdorazowo na drugiej stronie (odwrocie) kalkulacji dla tej nieruchomości (przykładowo mieszkańcy budynku przy Al. Jana Pawła II 20 otrzymują kalkulację dotyczącą tego budynku, mieszkańcy domu jednorodzinnego, tylko kalkulację dotyczącą tego domu itd.; komplet kalkulacji dotyczący wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych jest dostępny na stronie internetowej Spółdzielni).

3.4. Wynik za cały 2019 r. z tytułu działalności statutowej Spółdzielni, obejmującej koszty bezpośrednie i koszty pośrednie zamknął się księgową nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 2.033.157,35 zł w tym:

- dla budynków wielorodzinnych 1.907.433,55 zł.
- dla domów jednorodzinnych 125.723,80 zł.

Wynik dla poszczególnych nieruchomości wielorodzinnych i jednorodzinnych obrazują poniższe tabele:

PRZEDSTAWIENIE WYNIKÓW NA DOMACH WIELORODZINNYCH W ŚSM W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ ZA ROK 2019 BIORĄCYCH UDZIAŁ W PODWYŻKACH			
NIERUCHOMOŚĆ	WYNIKI Z UWZGLĘDNIENIEM NIEDOBORU ZA 2017 R.		
NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY ULICY	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK
GRZYBOWSKA 5	1 598 421,11	1 146 713,92	451 707,19
lokale mieszkalne	1 550 988,72	1 104 322,96	446 665,76
lokale użytkowe	47 432,39	42 390,96	5 041,43
GRZYBOWSKA 6/10	1 643 091,69	1 249 544,81	393 546,88
lokale mieszkalne	1 531 416,02	1 158 040,89	373 375,13
lokale użytkowe	111 675,67	91 503,92	20 171,75
GRZYBOWSKA 9	1 595 132,49	1 224 067,65	371 064,84
lokale mieszkalne	1 491 892,57	1 148 588,09	343 304,48
lokale użytkowe	103 239,92	75 479,56	27 760,36
JANA PAWŁA II 20	1 681 980,62	1 209 729,58	472 251,04
lokale mieszkalne	1 621 812,97	1 158 806,69	463 006,28
lokale użytkowe	60 167,65	50 922,89	9 244,76
PTASIA 6	414 183,60	319 505,56	94 678,04
lokale mieszkalne	347 743,53	264 369,30	83 374,23
lokale użytkowe	66 440,07	55 136,26	11 303,81
TAMKA 6/8	182 737,94	122 602,45	60 135,49
lokale mieszkalne	155 298,47	93 585,67	61 712,80
lokale użytkowe	27 439,47	29 016,78	-1 577,31
LESZCZYNY 4	305 886,73	267 075,98	38 810,75
lokale mieszkalne	236 111,85	212 540,72	23 571,13
miejsca postojowe	69 774,88	54 535,26	15 239,62
LESZCZYNY 10	455 144,56	429 895,24	25 249,32
lokale mieszkalne	358 477,68	353 212,97	5 264,71
miejsca postojowe	96 666,88	76 682,27	19 984,61
OGÓŁEM	7 876 578,74	5 969 135,19	1 907 443,55

GM

PRZEDSTAWIENIE WYNIKÓW NA DOMACH WIELORODZINNYCH W ŚSM W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ ZA ROK 2019 BIORĄCYCH UDZIAŁ W PODWYŻKACH			
NIERUCHOMOŚĆ	WYNIKI Z UWZGLĘDNIENIEM NIEDOBORU ZA 2017 R.		
NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY ULICY	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK
BUKOWA	36 007,18	30 374,65	5 632,53
BUKOWA 5A	7 206,32	6 264,43	941,89
BUKOWA 7	7 206,32	6 137,12	1 069,20
BUKOWA 7A	7 167,57	6 026,38	1 141,19
BUKOWA 8A	7 895,66	5 891,17	2 004,49
BUKOWA 9	6 531,31	6 055,55	475,76
BZOWA	54 214,63	46 257,64	7 956,99
BZOWA 1	23 775,91	20 444,18	3 331,73
BZOWA 5	8 869,77	7 170,45	1 699,32
BZOWA 7	7 119,93	7 668,21	548,28
BZOWA 9	7 284,24	5 152,81	2 131,43
BZOWA 9A	7 164,78	5 821,99	1 342,79
CISOWA	65 500,06	48 428,65	17 071,41
CISOWA 3	22 708,41	15 918,64	6 789,77
CISOWA 6	17 600,88	13 504,63	4 096,25
CISOWA 6A	8 534,16	6 196,38	2 337,78
CISOWA 8	6 514,20	6 513,39	0,81
CISOWA 8A	10 142,41	6 295,61	3 846,80
TOPAZOWA	14 001,97	9 993,68	4 008,29
TOPAZOWA 12	7 756,00	5 436,05	2 319,95
TOPAZOWA 20	6 245,97	4 557,63	1 688,34
LESZCZYNY	200 534,78	145 609,04	54 925,74
LESZCZYNY 2	43 032,26	23 797,48	19 234,78
LESZCZYNY 2A	30 564,31	23 822,29	6 742,02
LESZCZYNY 4A	29 402,65	22 929,44	6 473,21
LESZCZYNY 6	27 135,22	20 657,11	6 478,11
LESZCZYNY 6A	27 135,22	20 657,02	6 478,20
LESZCZYNY 8	21 634,44	16 875,09	4 759,35
LESZCZYNY 8A	21 630,68	16 870,61	4 760,07
POD SKOCZNIĄ	16 883,00	13 259,96	3 623,04
POD SKOCZNIĄ 17	9 378,31	6 528,59	2 849,72
POD SKOCZNIĄ 19	7 504,69	6 731,37	773,32
PŁYĆWIAŃSKA	101 453,59	78 836,99	22 616,60
PŁYĆWIAŃSKA 2	25 132,46	18 540,40	6 592,06
PŁYĆWIAŃSKA 4	23 089,14	18 641,53	4 447,61
PŁYĆWIAŃSKA 6	16 306,65	13 519,89	2 786,76
PŁYĆWIAŃSKA 8	16 004,35	13 305,77	2 698,58
PŁYĆWIAŃSKA 18	20 920,99	14 829,40	6 091,59
INSPEKTOWA	71 181,51	61 292,31	9 889,20
INSPEKTOWA 11	6 002,72	6 272,42	269,70
INSPEKTOWA 13	6 387,10	5 269,92	1 117,18
INSPEKTOWA 15	6 431,74	5 798,12	633,62
INSPEKTOWA 17	6 382,61	6 057,17	325,44
INSPEKTOWA 19	6 251,13	6 193,58	57,55
INSPEKTOWA 21	8 359,03	6 617,23	1 741,80
INSPEKTOWA 29	17 878,25	13 861,13	4 017,12
INSPEKTOWA 31	13 488,93	11 222,74	2 266,19
OGÓŁEM	559 776,72	434 052,92	125 723,80

Nadwyżka ta jest jednak pozorna i wynika z tego, że w przychodach roku 2019 zawiera się przychód (naliczenie) uzyskany także w wyniku rozliczenia (naliczenia) niedoboru roku 2017 Zarządzeniem nr 23/2018.

Dlatego aby prawidłowo określić przychód za 2019 r. przeznaczany na pokrycie kosztów, które zostały poniesione w 2019 r., kwotę przychodów przeznaczonych na pokrycie niedoboru roku 2017 należy odjąć od sumy przychodów, a to w końcowym rozliczeniu oznacza, że za rok 2019 występuje nadwyżka kosztów nad przychodami (niedobór) w wysokości 341.704,43 zł w tym:

gk

- dla budynków wielorodzinnych 290 525,17 zł.
- dla domów jednorodzinnych 51 179,26 zł.

Wynik dla poszczególnych nieruchomości wielorodzinnych i jednorodzinnych obrazują poniższe tabele:

PRZEDSTAWIENIE WYNIKÓW NA DOMACH WIELORODZINNYCH W ŚSM W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ ZA ROK 2019 BIORĄCYCH UDZIAŁ W PODWYŻKACH			
NIERUCHOMOŚĆ	WYNIKI BEZ UWZGLĘDNIENIA NIEDOBORU ZA 2017 R.		
NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY ULICY	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK za 2019
GRZYBOWSKA 5	1 112 002,16	1 146 713,92	-34 711,76
lokale mieszkalne	1 073 559,09	1 104 322,96	-30 763,87
lokale użytkowe	38 443,07	42 390,96	-3 947,89
GRZYBOWSKA 6/10	1 169 423,84	1 249 544,81	-80 120,97
lokale mieszkalne	1 089 471,41	1 158 040,89	-68 569,48
lokale użytkowe	79 952,43	91 503,92	-11 551,49
GRZYBOWSKA 9	1 152 318,43	1 224 067,65	-71 749,22
lokale mieszkalne	1 076 657,14	1 148 588,09	-71 930,95
lokale użytkowe	75 661,29	75 479,56	181,73
JANA PAWŁA II 20	1 152 504,26	1 209 729,58	-57 225,32
lokale mieszkalne	1 113 520,08	1 158 806,69	-45 286,61
lokale użytkowe	38 984,18	50 922,89	-11 938,71
PTASIA 6	342 372,23	319 505,56	22 866,67
lokale mieszkalne	289 310,82	264 369,30	24 941,52
lokale użytkowe	53 061,41	55 136,26	-2 074,85
TAMKA 6/8	123 487,46	122 602,45	885,01
lokale mieszkalne	96 047,99	93 585,67	2 462,32
lokale użytkowe	27 439,47	29 016,78	-1 577,31
LESZCZYNY 4	255 494,50	267 075,98	-11 581,48
lokale mieszkalne	212 028,98	212 540,72	-511,74
miejsca postojowe	43 465,52	54 535,26	-11 069,74
LESZCZYNY 10	371 007,14	429 895,24	-58 888,10
lokale mieszkalne	314 693,54	353 212,97	-38 519,43
miejsca postojowe	56 313,60	76 682,27	-20 368,67
OGÓŁEM	5 678 610,02	5 969 135,19	-290 525,17

gmk

PRZEDSTAWIENIE WYNIKÓW NA DOMACH WIELORODZINNYCH W ŚSM W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ ZA ROK 2019 BIORĄCYCH UDZIAŁ W PODWYŻKACH			
NIERUCHOMOŚĆ	WYNIKI BEZ UWZGLĘDNIENIA NIEDOBORU ZA 2017 R.		
NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY ULICY	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK za 2019
BUKOWA	24 945,19	30 374,65	-5 429,46
BUKOWA 5A	4 912,69	6 264,43	-1 351,74
BUKOWA 7	4 912,69	6 137,12	-1 224,43
BUKOWA 7A	4 873,94	6 026,38	-1 152,44
BUKOWA 8A	5 327,27	5 891,17	-563,90
BUKOWA 9	4 918,60	6 055,55	-1 136,95
BZOWA	37 574,24	46 257,64	-8 683,40
BZOWA 1	18 209,47	20 444,18	-2 234,71
BZOWA 5	4 951,48	7 170,45	-2 218,97
BZOWA 7	4 826,30	7 668,21	-2 841,91
BZOWA 9	4 823,36	5 152,81	-329,45
BZOWA 9A	4 763,63	5 821,99	-1 058,36
CISOWA	44 609,56	48 428,65	-3 819,09
CISOWA 3	15 295,18	15 918,64	-623,46
CISOWA 6	11 741,40	13 504,63	-1 763,23
CISOWA 6A	5 533,40	6 196,38	-662,98
CISOWA 8	4 791,60	6 513,39	-1 721,79
CISOWA 8A	7 247,98	6 295,61	952,37
TOPAZOWA	9 019,70	9 993,68	-973,98
TOPAZOWA 12	4 987,08	5 436,05	-448,97
TOPAZOWA 20	4 032,62	4 557,63	-525,01
LESZCZYNY	136 219,24	145 609,04	-9 389,80
LESZCZYNY 2	26 708,32	23 797,48	2 910,84
LESZCZYNY 2A	20 452,89	23 822,29	-3 369,40
LESZCZYNY 4A	20 727,98	22 929,44	-2 201,46
LESZCZYNY 6	19 086,18	20 657,11	-1 570,93
LESZCZYNY 6A	19 086,18	20 657,02	-1 570,84
LESZCZYNY 8	15 080,06	16 875,09	-1 795,03
LESZCZYNY 8A	15 077,63	16 870,61	-1 792,98
POD SKOCZNIĄ	9 631,78	13 259,96	-3 628,18
POD SKOCZNIĄ 17	4 635,75	6 528,59	-1 892,84
POD SKOCZNIĄ 19	4 996,03	6 731,37	-1 735,34
PŁYĆWIAŃSKA	69 940,97	78 836,99	-8 896,02
PŁYĆWIAŃSKA 2	17 217,08	18 540,40	-1 323,32
PŁYĆWIAŃSKA 4	17 210,05	18 641,53	-1 431,48
PŁYĆWIAŃSKA 6	11 783,93	13 519,89	-1 735,96
PŁYĆWIAŃSKA 8	11 595,68	13 305,77	-1 710,09
PŁYĆWIAŃSKA 18	12 134,23	14 829,40	-2 695,17
INSPEKTOWA	50 932,98	61 292,31	-10 359,33
INSPEKTOWA 11	4 655,92	6 272,42	-1 616,50
INSPEKTOWA 13	4 650,44	5 269,92	-619,48
INSPEKTOWA 15	4 706,90	5 798,12	-1 091,22
INSPEKTOWA 17	4 722,12	6 057,17	-1 335,05
INSPEKTOWA 19	4 913,18	6 193,58	-1 280,40
INSPEKTOWA 21	5 396,42	6 617,23	-1 220,81
INSPEKTOWA 29	13 588,25	13 861,13	-272,88
INSPEKTOWA 31	8 299,75	11 222,74	-2 922,99
OGÓŁEM	382 873,66	434 052,92	-51 179,26

- 3.5. Sposób ustalenia wyniku na poszczególne nieruchomości jest następujący: suma wszystkich przychodów z opłat eksploatacyjnych została porównana do sumy rzeczywistych kosztów utrzymania danej nieruchomości (obejmujących eksploatację podstawową – to jest koszty pośrednie i bezpośrednie, koszty podatku od nieruchomości, koszty użytkowania wieczystego, bezumownego korzystania z nieruchomości, koszty eksploatacji dźwigów etc).

- 3.6. Ustalona w ten sposób kwota nadwyżki lub niedoboru została podzielona przez sumę powierzchni użytkowej danego budynku, a następnie przez 12 miesięcy, co pozwoliło na obliczenie stawki w jednostce ZŁ/m² widniejącej w kalkulacjach dla mieszkańców. Stawka ta, pomnożona przez metraż danego lokalu daje miesięczną kwotę do zapłaty na rzecz ŚSM z tytułu niedoboru za 2019 r.
- 3.7. Kwota ta jest zazwyczaj nieco niższa **dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych**, niż dla osób mających własnościowe spółdzielcze prawa do lokali, ponieważ zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, właściciele lokali są traktowani jako współwłaściciele nieruchomości i w związku z tym mają prawo do udziału w dochodach, jakie nieruchomość przynosi. W tych przypadkach, gdy nieruchomość, na której znajduje się ich lokal przynosi dochód, jego część – w proporcji do powierzchni ich lokali – obniża wysokość opłat należnych ŚSM. Pozostała część dochodu z nieruchomości przypada masie upadłości na podstawie art. 62 Prawa upadłościowego.

Należy tu zaznaczyć, że chodzi tu o pożytki z innej działalności, niż najem lokali użytkowych. Pożytki, które przynoszą te lokale, nawet jeśli nie są wyodrębnione, przysługują w całości ŚSM. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2003 r. (sygn. akt I CK 156/02) „*Lokale samodzielne w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. 2000 r. Nr 80, poz. 903), które nie zostały wyodrębnione, stanowią wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości i jemu przypadają pożytki oraz przychody z lokali.*” (tak samo Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 października 2014 r., sygn. akt V CSK 662/13, patrz też wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 grudnia 2015 r., sygn. akt I ACa 574/15). Pożytki te są w całości przeznaczone na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego. To samo dotyczy wszystkich pożytków uzyskiwanych z nieruchomości, na których nie zostało ustanowione chociaż jedno prawo odrębnej własności lokalu, w tym siłą rzeczy z nieruchomości przy ul. 3 Maja 12.

Ponadto stawka opłaty eksploatacyjnej dla osób mających prawo odrębnej własności lokali została pomniejszona o podatek od nieruchomości, ponieważ podatek ten osoby te płacą bezpośrednio, każda za swój lokal, a nie poprzez Spółdzielnię.

- 3.8. Analogicznie jak poprzednio, **niedobór za rok 2019 zostanie rozliczony w okresie 12 miesięcy, to jest od 1 lutego 2021 r. do 31 stycznia 2022 r.**

4. Koszty bezpośrednie w 2019 r.

- 4.1. Wysokość kosztów bezpośrednich została wskazana w kalkulacjach dla każdej nieruchomości z osobna. W kalkulacjach opisane są także przyczyny zmiany poszczególnych składowych, w rubryce „*Uwagi*”, w której znajduje się uzasadnienie dla planowanego wzrostu lub obniżki danego rodzaju kosztów. Sytuacja, w której dany rodzaj kosztów nie wystąpi w 2021 r. w ogóle (i wynosi 0,00 zł), w porównaniu do roku 2019 lub I połowy roku 2020, nie wymaga w ocenie Syndyka uzasadnienia.

- 4.2. Koszty bezpośrednie za 2019 r. w zasadzie odpowiadają zaplanowanym wydatkom. W tych pozycjach, gdzie doszło do ich nieznacznego wzrostu wynika on ze wzrostu cen usług zamawianych rokrocznie przez Syndyka.
- 4.3. W kilku pozycjach widniejących na kalkulacjach nieruchomości wielorodzinnych, w których nastąpił znaczniejszy wzrost kosztów bezpośrednich, dotyczy on prognozy na 2021 r., a nie wydatków 2019 r. i jest uzasadniony w pkt 6.3 poniżej niniejszego Zarządzenia.
5. **Koszty pośrednie w 2019 r.**

5.1. Na wstępie należy zauważyć, że koszty ogółem systematycznie malały rok do roku. I tak:

- i. **W roku 2017** była to kwota **5 356 311,35 zł** (na kwotę tę składały się kwota 4 520 862,84 zł obejmująca konta księgowe o nr początkowym 551 oraz kwota 835 448,51 zł obejmująca konta księgowe o nr początkowym 513, prowadzone dla osobnych administracji osiedli).
- ii. **W roku 2018** była to kwota **4 901 166,17 zł** (dawne konta księgowe o nr początkowym 513, w związku z likwidacją osobnych administracji osiedli zawierają się w kontach księgowych o nr początkowym 551).
- iii. **W roku 2019 r.** była to kwota **4.125.965,48 zł.**
- iv. W I półroczu roku 2020 była to kwota **1.877.739,08 zł.**

Ponieważ rok 2020 r. jest w toku i zostanie rozliczony po jego zamknięciu, Syndyk zakłada, że w/w kwota ulegnie podwojeniu, po czym zostanie do niej dodana kwota kosztów utrzymania siedziby ŚSM przypadająca na koszty pośrednie obliczona w sposób podany w pkt 5.2.3 poniżej; Syndyk przewiduje, że będzie to kwota ok. 465.267,21 zł za cały rok 2020); zatem **przewidywany wynik na koniec 2020** to kwota **4.220.745,37 zł** ($1.877.739,08 \times 2 + 377.590,66$ – koszty powstałe w I półroczu 2020 r. $\times 2 \times 61,61\%$). Będzie to więc kwota nieznacznie wyższa, niż w roku ubiegłym.

Z powyższych danych wynika, że:

- koszty pośrednie w 2018 r. zmniejszyły się w stosunku do 2017r. o **ok. 9 %**,
- koszty pośrednie w 2019 r. zmniejszyły się w stosunku do 2018 r. o **ok. 16 %**,
- koszty pośrednie poniesione w I połowie 2020r. w stosunku do poniesionych w 2019 r. zwiększą się o **ok. 2,30%**.

5.2. Poddając w/w dane bardziej szczegółowej analizie należy wskazać na następujące, zasadnicze grupy wydatków składające się na koszty pośrednie:

5.2.1. Wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę i zlecenie.

Koszty te obejmują wynagrodzenia osób zatrudnionych w administracji Spółdzielni (chodzi o sekretariat, księgowość, działy członkowski, techniczny, administracyjny, kadry i płace; chodzi o osoby zatrudnione na umowę o pracę i wykonujące czynności w oparciu o umowy zlecenie). Kwota wynagrodzeń liczona jest wraz ze składkami ZUS, i innymi świadczeniami, takimi jak świadczenia rzeczowe z tytułu utrzymania BHP, kosztami szkoleń, kosztami opieki medycznej i ekwiwalentu za pranie odzieży. I tak:

- w roku 2018 była to kwota 3 136 974,25 zł
- w roku 2019 była to kwota 2.551.472,71zł;
- w I półroczu roku 2020 była to kwota 1.249.975 zł; Syndyk przewiduje, że kwota ta ulegnie podwojeniu na koniec roku 2020 i wyniesie 2.499,950 zł, a zatem będzie to o ok. **2,02% mniej**, niż w roku 2019.

Wg danych z umów o pracę do planu na 2021 r. przyjęto koszt 2.558.326,72 zł (łącznie z ZUS-em) tj. o **0,27 % więcej** niż w 2019 r. Wynika to z podwyżek, jakie otrzymała w 2020 r. i otrzyma w 2021 r. część pracowników, odpowiadających stawkom rynkowym. Wypada tu dodać, że według danych GUS, przeciętne wynagrodzenie w pierwszym kwartale 2020 roku wyniosło 5.331,47 zł. W ostatnim kwartale 2019 r. wynosiło ono 5.198,58 zł. Realny wzrost wynagrodzeń w 2019 r. osiągnął wartość 4,8%. A zatem podwyżka wynagrodzeń wypłacanych przez Syndyka jest utrzymana na dużo niższym poziomie, niż ich średni wzrost w skali kraju.

Wymienione wyżej kwoty wiążą się także ze zmniejszaniem ilości osób zatrudnionych do bieżącej obsługi działalności statutowej ŚSM. I tak:

- na dzień 31 grudnia 2017 r. stan zatrudnienia wynosił:
 - umowy o pracę – 53 osoby,
 - umowy zlecenia – 6 osób,

- na dzień 31 grudnia 2018 r. stan zatrudnienia wynosił:
 - umowy o pracę – 43 osoby,
 - umowy zlecenia – 4 osoby,

- na dzień 31 grudnia 2019 r. stan zatrudnienia wynosił:
 - umowy o pracę – 40 osób,
 - umowy zlecenia – 2 osoby,

- na dzień 31 lipca 2020 r. stan zatrudnienia wynosił:
 - umowy o pracę – 37 osób,
 - umowy zlecenia – 1 osoba,

Ilość osób zatrudnionych do obsługi administracyjnej, biurowej i technicznej Spółdzielni jest na bieżąco dostosowywana do występujących potrzeb i ilości

obowiązków. Redukcja zatrudnienia wynika z faktu dalszego zmniejszania się zasobów ŚSM poprzez powstawanie wspólnot mieszkaniowych i wyodrębnienia domów jednorodzinnych (szerzej o tym w pkt 5.2.3 poniżej). Syndyk utrzymuje stan zatrudnienia na minimalnym poziomie zapewniającym sprawną obsługę działalności Spółdzielni, a wysokość poszczególnych wynagrodzeń odpowiada wynagrodzeniom płaconym na rynku warszawskim i obowiązującym w tym zakresie przepisom prawa.

5.2.2. Usługi prawne:

Kwota na usługi prawne służące obsłudze statutowej działalności Spółdzielni wydana w **2018 r.** wyniosła 948 760,95 zł netto. W **2019 r.** kwota ta wyniosła 781.931,47 zł netto. W **I półroczu 2020 r.** kwota ta wyniosła 399.094,62 zł netto, co pozwala przyjąć, że na koniec roku będzie to kwota około 798.189,24 zł netto. I tak:

- **spadek** w roku 2018 w stosunku do roku 2017 to **29 %**,
- **spadek** w roku 2019 w stosunku do roku 2018 to kolejne **19 %**,
- **wzrost** w roku 2020 w stosunku do roku 2019 to nieznaczny wzrost o **2,079 %**,

W 2019 r. i w I półroczu 2020 r. działalność statutową Spółdzielni obsługiwało łącznie 7 pełnomocników profesjonalnych, przy czym jeden z nich zajmuje się wyłącznie obsługą Zarządu Spółdzielni. Wynagrodzenia dwóch pełnomocników zaliczono decyzją Syndyka po połowie na koszty działalności statutowej, czyli do kosztów pośrednich, i na koszty postępowania upadłościowego, stosownie do ilości czynności wykonywanych przez nich na rzecz postępowania upadłościowego i działalności statutowej. Wynagrodzenie pozostałych pełnomocników zostało zaliczone w całości do kosztów działalności statutowej, ponieważ osoby te wykonują czynności związane z tym obszarem działalności.

Tak jak poprzednio ogromna większość czynności wykonywanych przez obsługę prawną Spółdzielni dotyczy jej działalności statutowej, to jest tego rodzaju czynności, które musiałyby być wykonane także wtedy, gdyby Spółdzielnia nie była w upadłości. Należy ocenić, że jak poprzednio, jest to łącznie nie mniej niż 80 % wszystkich czynności. Chodzi o reprezentowanie Syndyka w coraz liczniejszych sprawach cywilnych, administracyjnych i karnych, a także prowadzenie bieżącej korespondencji z organami administracji, sądami, osobami fizycznymi i prawnymi dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni. Czynności te dotyczą też podziałów nieruchomości, spraw wieczystoksięgowych i wyodrębnień. Jeśli chodzi o sprawy sądowe, mają one przeróżny charakter i dotyczą m.in. regulacji stanów prawnych nieruchomości, ich granic, zapłaty wynagrodzeń za bezumowne korzystanie z nieruchomości lub za wieczyste użytkowanie, zapłaty opłat za lokale, czy wreszcie ustalenia wysokości opłat wynikających z poprzednich zmiana stawek. Czynności te są szczegółowo prezentowane w sprawozdaniach

z składanych przez Syndyka Sędziemu-komisarzowi w postępowaniu upadłościowym Spółdzielni, które są dostępne w aktach tego postępowania.

Reasumując ilość czynności niezbędnych do wykonania determinuje ilość profesjonalnych pełnomocników zatrudnionych przez Syndyka. Zwiększenie się ilości wykonywanych przez nich czynności wymusiło nieznaczny wzrost łącznej sumy wynagrodzeń.

5.2.3. Koszty utrzymania siedziby ŚSM.

Odnosnie kosztów utrzymania budynku przy Al. 3-go Maja 12, będącego siedzibą Spółdzielni, rozliczono je w następujący sposób:

- całkowitą kwotę kosztów utrzymania tej nieruchomości podzielono proporcjonalnie do powierzchni będącej faktycznie w posiadaniu ŚSM, podmiotu uprawnionego z tytułu spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu użytkowego na V piętrze budynku (OG Poland Sp. z o.o.) i dwóch spółdzielni będących samoistnymi posiadaczami części budynku, mieszczących się na IV piętrze (Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową Skarpa i Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową Powiśle);
- powierzchnię zajmowaną przez ŚSM podzielono ponadto na zajmowaną przez lokale będące w najmie i pozostałą, nie wykorzystywaną do prowadzenia działalności gospodarczej;
- następnie część kosztów utrzymania nieruchomości przypadająca na ŚSM, dotyczącą powierzchni niebędącej w najmie, a więc wykorzystywanej na działalność administracyjną i nie wykorzystywaną w ogóle (oferowaną do najmu), zaliczono do kosztów pośrednich Spółdzielni.

Sposób wyliczenia kosztów utrzymania siedziby ŚSM znajduje odzwierciedlenie w poniższej tabeli.

	ŚSM – lokale niebędące w najmie	ŚSM – lokale będące w najmie	SBM Powiśle	OG POLAND Sp. z o.o.	SBM Skarpa
Zajmowana powierzchnia	1 366,41	835,98	226,9	588,10	36,26
Koszt 2019 r.	283.354,44	206717,61	47.052,58	121.955,16	7.519,29

Do kosztów pośrednich ŚSM poniesionych na utrzymanie budynku przy Al. 3 Maja 12, będących podstawą kalkulacji powstałych w roku 2019 i na rok 2021 zaliczono zatem kwotę 283.355 zł. Wśród tych kosztów największą część stanowią:

- energia elektryczna (33.428 zł),

- b) energia cieżła (56.674 zł.),
- c) sprzątanie (52.461 zł.),
- d) ochrona (84.122 zł),
- e) podatek od nieruchomości (17.360 zł),
- f) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (7.620 zł – w dalszym ciągu toczy się sprawa o zasiedzenie tej nieruchomości na rzecz ŚSM, a z drugiej strony sprawa z powództwa m.st. Warszawa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w nowej stawce, 10-krotnie wyższej, niż dotychczasowa, którą Syndyk kwestionuje).

5.2.4. Pozostałe znaczące wydatki zaliczone do kosztów pośrednich:

W roku 2019 znacząco wzrosły niżej wymienione rodzaje kosztów pośrednich:

- a) konserwacja maszyn i sprzętu to wzrost o 148 %, z 6.168,02 zł. w 2018 r. do kwoty 15.290,29 zł w 2019 r. (konieczna była wymiana zużytych kserokopiarek na nowe),
- b) wzrost kosztów opłat sądowych, notarialnych i skarbowych z 4.180,34 zł. do kwoty 13.334,60 zł, tj. o 219 %,
- c) pozostałe usługi wzrosły z kwoty 44.545,18 do kwoty 56.697,34 zł, tj. o 27 % - są to koszty sprzątania nieruchomości przy Al. 3 Maja 12 w części przypadającej na potrzeby Spółdzielni.

5.3. Przyczyny wzrostu kosztów pośrednich w przeliczeniu na 1 metr kwadratowy.

5.3.1. Łączna suma kosztów pośrednich ponoszonych przez ŚSM w roku 2019 była nieco niższa, niż koszty poniesione i planowane na 2021 r. Przekładając te koszty na stawkę w odniesieniu do całkowitej powierzchni użytkowej zasobów Spółdzielni kształtuje się ona w następujący sposób:

- i. łączna wysokość kosztów pośrednich w roku 2019 odniesiona do 1 m² powierzchni użytkowej wyniosła **4.125.965,48 zł**, co dało rzeczywistą stawkę w wysokości 3,29 zł na 1 m² (plan kosztów ogólnych na 2019 r. zakładał stawkę w wysokości 3,34 zł na 1 m², w rzeczywistości koszty za ten rok były nieco niższe i zamknęły się stawką 3,29 zł na 1 m²).
- ii. z kolei planowane koszty pośrednie na rok 2021 w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej wyniosą **4.306.400 zł**, co przełoży się na stawkę w wysokości 3,50 zł na 1 m² co oznacza **wzrost o 4,30 %**.

Zaznaczyć tu należy, że mowa tu o kosztach planowanych, co nie oznacza, że będą one wykonane w zakładanej wysokości.

5.3.2. Powody wyższych zaplanowanych kosztów na 2021 r. wynikają z przewidywanego wzrostu cen jednostkowych materiałów i usług występującego w praktyce każdego roku. Każdego roku rosną jednostkowe koszty zakupu

OK

materiałów i usług oraz wynagrodzeń (chodzi np. o materiały biurowe, środki czystości, materiały do remontów i konserwacji, koszty usług pocztowych, bakowych, usług ochrony, sprzątania itd.).

- 5.3.3. Na wysokość stawki za 1 m² przypadającej na mieszkańców z tytułu kosztów pośrednich ma też wpływ zmniejszająca się w dalszym ciągu powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni. Skutkiem tego jest to, że **łączna kwota kosztów pośrednich ulega podziałowi przez mniejszą powierzchnię użytkową, niż poprzednio, co podnosi wysokość opłat liczoną dla 1 m² powierzchni użytkowej.**

W okresie od 1 sierpnia 2019 r. do 31 lipca 2020 r. wyodrębniły się ze struktur Spółdzielni n/w/ domy jednorodzinne o łącznej powierzchni 1 041 m²:

Wyodrębnione domy jednorodzinne w 2019 r.

Lp.	Adres budynku	nr lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego	Data zawarcia Aktu Notarialnego	powierzchnia użytkowa gruntu m2	Razem powierzchnia gruntu	Powierzchnia użytkowa m2	Powierzchnia garażu m2	Razem udział
ŁOMIAŃKI BACZYŃSKIEGO								
1	Baczyńskiego	8A	13.12.2019 r.	372 74,10	119,90	104,10	15,80	11990
2	Baczyńskiego	8B	13.12.2019 r.	194 74,10	119,90	104,10	15,80	11990
3	Baczyńskiego	8C	17.12.2019 r.	193 74,10	119,90	104,10	15,80	11990
4	Baczyńskiego	8D	11.12.2019 r.	194 74,10	119,90	104,10	15,80	11990
5	Baczyńskiego	8E	12.12.2019 r.	189 74,10	119,90	104,10	15,80	11990
6	Baczyńskiego	8F	17.12.2019 r.	195 74,10	119,90	104,10	15,80	11990
7	Baczyńskiego	8G	19.12.2019 r.	193 74,10	119,90	104,10	15,80	11990
8	Baczyńskiego	8H	12.12.2019 r.	195 74,10	119,90	104,10	15,80	11990
7	Baczyńskiego	8I	29.0.12020	193 74,10	119,90	104,10	15,80	11990
8	Baczyńskiego	8J	29.01.2020	195 74,10	119,90	104,10	15,80	11990

Poniższa tabela obrazuje, w jaki sposób zmniejszała się łączna powierzchnia użytkowa zasobów ŚSM i jaka w związku z tym powierzchnia użytkowa została przyjęta do określenia stawki opłaty za eksploatację podstawową za 1 m² niniejszym zarządzeniem:

	Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)	Garaże (w m2)	Razem (w m2)
Rok 2017	108 747,27	12 873,21	110,51	138 730,99

Rok 2018	93 425,38	8 665,43	10 603,51	112 694,32
Rok 2019	79.462,22	7.061,35	8 319,78	94.843,35
Rok 2020	77.917,53	7.061,35	8.319,78	93.298,66

Z informacji przedstawionych powyżej wynika, że:

- w 2018 r. w porównaniu do roku 2017 łączna powierzchnia użytkowa zasobów ŚSM przyjęta do kalkulacji była **mniejsza o 18,77 %**,
- w 2019 r. w porównaniu do roku 2018 łączna powierzchnia użytkowa zasobów ŚSM przyjęta do kalkulacji **jest mniejsza o kolejne 15,84 %**;
- w 2020 r. w porównaniu do roku 2019 łączna powierzchnia użytkowa zasobów ŚSM przyjęta do kalkulacji **jest mniejsza o kolejne 1,63 %**.

6. Koszty bezpośrednio i pośrednio – prognoza na 2021 r.

- 6.1. Rozliczenie wyniku za 2019 r. pozwoliło ustalić rzeczywiście poniesione koszty utrzymania wszystkich zasobów ŚSM i każdej nieruchomości z osobna, w tym z tytułu kosztów pośrednich mających zasadniczy wpływ na określenie stawki z tytułu eksploatacji podstawowej (znajduje się ono w każdej kalkulacji w rubryce: „Koszt 2019 r.”). Bazując na tych danych i na danych z wykonania pierwszego półrocza 2020 r. (znajduje się ono w każdej kalkulacji w rubryce „Planowany koszt 2021 r.”) określona została dla każdej nieruchomości stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 1 lutego 2021 r. Dodatkowo jako Załącznik nr 18 do niniejszego zarządzenia przygotowana została tabela obrazująca koszty pośrednie poniesione przez ŚSM w rozbiciu na poszczególne pozycje w latach 2017-2019 i w I połowie roku 2020.
- 6.2. Prognoza kosztów bezpośrednich na 2021 r. opierała się na wysokości tych kosztów poniesionych w 2019 r. i poniesionych w I półroczu 2020 r. W celach porównawczych założono, że koszty za cały 2021 r. będą równe podwójnej wysokości kosztów za I półrocze 2020 r. Jeśli dany rodzaj kosztu za I półrocze 2020 odbiegał od tego samego rodzaju kosztu za rok 2019 r., następowała ich korekta (podwyższenie lub obniżenie). Wyjątkiem są sytuacje, gdy różnice były nieznaczne (chodzi o kwoty rzędu kilkuset złotych rok do roku).
- 6.3. W planowanych kosztach na rok 2021 uwzględniono:
 - a) wynikające ze wzrostu kosztów ubezpieczenia zasobów Spółdzielni – stawka wzrosła z powodu pożaru nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 5, który miał miejsce w listopadzie 2019 r.; ubezpieczyciel wziął w/w zdarzenie pod uwagę przy szacowaniu ryzyka, co przełożyło się na stawkę opłaty za ochronę ubezpieczeniową; podwyższona stawka ubezpieczenia obowiązuje od 2020 r.;
 - b) wynikające z konieczności wykonania raz na 5 lat przeglądów technicznych budynków; przeglądy techniczne dotyczą instalacji elektrycznych planowane są przez cały 2020 r. i obejmują wszystkie nieruchomości wielorodzinne;

- c) wynikające ze zmian organizacyjnych:
- dotyczących sprzątania budynków; Syndyk planuje powierzyć sprzątanie wszystkich nieruchomości wielorodzinnych firmom zewnętrznym; planowany koszt został określony w oparciu o najkorzystniejsze oferty; syndyk zakłada rozszerzenie zakresu prac o zakres prac, jaki obecnie jest w obowiązkach gospodarza domu czyli sprzątanie poziomu zero w budynku i terenów wokół budynku, a także powierzenie nim obowiązków polegających na utrzymanie śmietników itd.; wg planu Syndyka firmy sprzątające rozpoczną wykonywanie obowiązków od listopada 2020 r.;
 - dotyczących powstania zespołu konserwatorskiego; dotychczas Spółdzielnia zatrudniała 4 konserwatorów, jednak na początku roku 2020 jeden z konserwatorów wypowiedział umowę, a drugi odejdzie z pracy w Spółdzielni w listopadzie b.r.; w związku z powyższym, a także w związku ze zwiększającą się ilością czynności konserwatorskich Syndyk uznał, że proponuje gospodarzom domów osiedla Za Żelazną Bramą przejście na stanowiska konserwatorów, tym bardziej że osoby te znają budynki i mają stosowne kompetencje; w ten sposób powstanie grupa 6 konserwatorów zamiast do tej pory istniejącej czteroosobowej obsługi; grupa ta rozpocznie pełnienie obowiązków w listopadzie 2020 r.;
- d) w przypadku nieruchomości przy ul. Leszczyny 4 i Leszczyny 10 oraz części domów jednorodzinnych zaplanowano dodatkowe koszty usług niezbędnych do przygotowania i przeprowadzenia wyodrębnień planowanych na 2021 r.; koszt tych usług jest wysoki, stąd w przypadku tych nieruchomości doszło do wzrostu stawki opłaty za 1 m² w porównaniu z ubiegłym rokiem.
- 6.4. Jeśli chodzi o koszty pośrednie do planu na rok 2021 przyjęto je na poziomie 4.306.400 zł. Należy założyć, że ta kwota pokryje w całości wszelkie wydatki, jakie Spółdzielnia będzie zobowiązana ponieść w związku ze swoją działalnością statutową. Kwota jest wyższa niż wynikająca z prostego pomnożenia razy dwa kosztów pośrednich z I półrocza 2020. Wynika to z tego, że zakłada wzrost niektórych usług w związku z inflacją i niewielki wzrost wynagrodzeń.
- 6.5. Podsumowując należy zauważyć, że stawki opłaty dla poszczególnych nieruchomości wynikające z sumy kosztów bezpośrednich i pośrednich za 2019 r. i kosztów I półrocza 2020 r., wprowadzone niniejszym Zarządzeniem Syndyka są w większości niższe od stawek obowiązujących w 2020 r., wprowadzonych na mocy Zarządzenia nr 8/2019. Porównanie stawek obowiązujących w 2018 do 1 lutego 2019 r., od 1 lutego 2019 r. do 31 stycznia 2020 r., od 1 lutego 2020 r. do 31 stycznia 2021 r. i od 1 lutego 2021 r. dla domów wielorodzinnych obrazują poniższe tabele:

PORÓWNANIE STAWEK ZA EKSPLOATACJĘ PODSTAWOWĄ W LATACH 2018-2021

NIERUCHOMOŚĆ		LOKALE NA PRAWIE SPÓŁDZIELCZYM			
NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY ULICY	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA W ROKU 2018 Prawo spółdzielcze	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA W ROKU 2019 Prawo spółdzielcze	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA OD 1.02.2020 R. Prawo spółdzielcze	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA OD 1.02.2021 R. Prawo spółdzielcze	
GRZYBOWSKA 5					
lokale mieszkalne	2,20	8,03	8,00	5,95	
lokale użytkowe	5,10	10,00	13,27	8,13	
GRZYBOWSKA 6/10					
lokale mieszkalne	2,20	8,56	8,59	6,64	
lokale użytkowe	5,10	10,77	14,25	9,18	
GRZYBOWSKA 9					
lokale mieszkalne	2,20	7,20	7,85	6,11	
lokale użytkowe	5,10	9,36	16,65	6,95	
JANA PAWŁA II 20					
lokale mieszkalne	2,20	8,71	8,79	6,40	
lokale użytkowe	5,10	11,35	14,36	9,03	
PTASIA 6					
lokale mieszkalne	1,28	6,08	6,55	5,15	
lokale użytkowe	2,15	8,93	16,83	7,91	
TAMKA 6/8					
lokale mieszkalne	1,50	11,25	10,72	6,57	
lokale użytkowe	11,10	12,32	15,26	13,47	
LESZCZYNY 4					
lokale mieszkalne	2,30	7,11	6,67	7,65	
miejsca postojowe	114,20 netto/140,47 brutto	265,88	241,93	210,45/netto	
LESZCZYNY 10					
lokale mieszkalne	3,10	6,97	5,67	7,82	
miejsca postojowe	114,20 netto/140,47 brutto	325,02	292,91	284,07/netto	
NIERUCHOMOŚĆ		LOKALE NA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI			
NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY ULICY	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA W ROKU 2018 Odrębna własność	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA W ROKU 2019 Odrębna własność	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA OD 1.02.2020 R. Odrębna własność	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA W ROKU 2021 Odrębna własność	
GRZYBOWSKA 5					
lokale mieszkalne	2,16	7,87	7,88	5,88	
lokale użytkowe	5,10	8,06	12,79	8,23	
GRZYBOWSKA 6/10					
lokale mieszkalne	2,15	8,29	8,38	6,51	
lokale użytkowe	5,10	9,04	13,24	8,82	
GRZYBOWSKA 9					
lokale mieszkalne	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
lokale użytkowe	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
JANA PAWŁA II 20					
lokale mieszkalne	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
lokale użytkowe	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
PTASIA 6					
lokale mieszkalne	1,28	5,98	6,38	4,71	
lokale użytkowe	2,15	8,33	16,05	7,26	
TAMKA 6/8					
lokale mieszkalne	1,44	10,48	10,20	6,99	
lokale użytkowe	9,08	10,79	12,35	10,69	
LESZCZYNY 4					
lokale mieszkalne	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
miejsca postojowe	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
LESZCZYNY 10					
lokale mieszkalne	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	
miejsca postojowe	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	

GU

PORÓWNANIE STAWEK ZA EKSPLOATACJĘ PODSTAWOWĄ W LATACH 2018-2021				
NIERUCHOMOŚĆ	LOKALE NA PRAWIE SPÓŁDZIELCZYM			
NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY ULICY	STAWKA OBOWIAZUJĄCA W ROKU 2018	STAWKA OBOWIAZUJĄCA W ROKU 2019	STAWKA OBOWIAZUJĄCA OD 1.02.2020 R.	STAWKA OBOWIAZUJĄCA OD 1.02.2021 R.
BUKOWA				
BUKOWA 5A	1,86	5,40	5,49	5,55
BUKOWA 7	1,86	5,40	5,36	5,36
BUKOWA 7A	1,86	5,40	5,31	5,24
BUKOWA 8A	1,86	5,62	5,54	4,95
BUKOWA 9	1,86	4,83	5,32	4,49
BZOWA				
BZOWA 1	1,86	4,68	4,25	4,54
BZOWA 5	1,86	6,76	5,53	4,61
BZOWA 7	1,86	5,39	5,45	5,04
BZOWA 9	1,86	5,54	5,47	4,76
BZOWA 9A	1,86	5,49	5,40	4,92
CISOWA				
CISOWA 3	1,86	5,41	4,99	4,12
CISOWA 6	1,86	5,41	5,08	4,66
CISOWA 6A	1,86	6,75	5,55	5,04
CISOWA 8	1,86	5,03	5,44	5,79
CISOWA 8A	1,86	7,15	5,06	3,79
TOPAZOWA				
TOPAZOWA 12	1,20	5,65	5,19	4,12
TOPAZOWA 20	1,20	5,66	5,14	4,37
LESZCZYNY				
LESZCZYNY 2	2,60	8,98	6,22	3,99
LESZCZYNY 2A	2,60	6,08	9,05	4,88
LESZCZYNY 4A	1,76	5,40	5,85	4,38
LESZCZYNY 6	1,76	5,47	5,60	4,34
LESZCZYNY 6A	1,76	5,47	5,60	4,34
LESZCZYNY 8	2,60	6,52	6,07	5,59
LESZCZYNY 8A	2,60	6,52	6,03	5,22
POD SKOCZNIA				
POD SKOCZNIA 17	1,86	7,44	5,00	5,85
POD SKOCZNIA 19	1,86	5,58	4,90	5,84
PŁYĆWIANSKA				
PŁYĆWIANSKA 2	2,10	5,90	5,76	4,94
PŁYĆWIANSKA 4	2,10	5,38	5,77	4,85
PŁYĆWIANSKA 6	2,10	5,51	5,87	5,14
PŁYĆWIANSKA 8	2,10	5,52	5,87	5,16
PŁYĆWIANSKA 18	0,00	6,37	6,32	5,88
INSPEKTOWA				
INSPEKTOWA 11	1,86	4,62	5,42	5,73
INSPEKTOWA 13	1,86	4,94	5,08	4,99
INSPEKTOWA 15	1,86	4,94	5,49	5,35
INSPEKTOWA 17	1,86	4,87	5,35	5,39
INSPEKTOWA 19	2,36	4,60	4,68	5,46
INSPEKTOWA 21	2,36	5,95	4,94	5,74
INSPEKTOWA 29	2,10	4,68	4,84	4,02
INSPEKTOWA 31	2,10	4,67	5,09	5,24

6.6. Jeśli chodzi o lokale użytkowe wzrost stawki jest wyższy, niż w przypadku lokali mieszkalnych i wynika głównie z większego udziału w/w lokali w pokrywaniu kosztów pośrednich. Lokale te są rozliczne proporcją sprzedaży wraz z całą powierzchnią uczestniczącą w działalności gospodarczej Spółdzielni, a następnie koszty przypadające na tą działalność są rozliczane w proporcji do powierzchni zajmowanej przez ŚSM i poszczególne osoby uprawnione do lokalu użytkowego (w odrębnej własności, czy na prawie spółdzielczym). W pozostałym zakresie, zwłaszcza w zakresie kosztów bezpośrednich, dla lokali użytkowych aktualne jest uzasadnienie dotyczące lokali mieszkalnych.

7. Zmiana opłat z tytułu korzystania z miejsc postojowych przez osoby mające prawa rzeczowe do tych miejsc.

Syndyk wprowadza dla osób mających prawa odrębnej własności lokali i prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nową stawkę opłatę z tytułu eksploatacji podstawowej, obliczoną w oparciu o koszty poniesione rzeczywiście w roku 2019, obejmującą wynik za rok 2019 r. Dla tej zmiany aktualne jest uzasadnienie wskazane

powyżej dla lokali. Stawka została określona na takich samych zasadach, jak dla lokali. Chodzi o nieruchomości położone przy ul. Leszczyny 4 i przy ul. Leszczyny 10 w Warszawie.

8. Koszty postępowania upadłościowego.

- 8.1. Tak samo jak poprzednio, koszty postępowania upadłościowego były księgowane na odrębnym koncie księgowym i nie stanowiły podstawy ustalenia wyniku 2019 r., ani przygotowania prognozy na 2021 r. Koszty te w 2019 r. wyniosły 763.447,26 zł. (wzrost kosztów upadłości spowodowany był wypłatą wynagrodzenia Syndyka i Zarządcy tymczasowego) W pierwszej połowie 2020 r. koszty te wyniosły 251.873,20 zł, co pozwala przewidywać, że na koniec roku zamkną się kwotą dwukrotnie wyższą, czyli ok. 503.750 zł.
- 8.2. Wśród tych kosztów, koszty usług prawnych wyniosły 227.443,51 zł brutto (w I półroczu 2020 r. była to kwota 81.270 zł). Na potrzeby postępowania upadłościowego zatrudnionych było dwóch pełnomocników profesjonalnych. Ich wynagrodzenia zaliczono decyzją Syndyka po połowie na koszty działalności statutowej, czyli do kosztów pośrednich, i na koszty postępowania upadłościowego, stosownie do ilości czynności wykonywanych przez nich na rzecz postępowania upadłościowego i działalności statutowej.
- 8.3. Wśród kosztów wymienionych w pkt 8.1 powyżej, kwota 195.138,62 zł dotyczy wynagrodzenia brutto pracowników zatrudnionych w sekcji upadłościowej w roku 2019 (w I półroczu 2020 r. jest to kwota 92.923,14 zł). Liczy ona 4 osoby. Na mocy decyzji syndyka, wynagrodzenie głównej księgowej w okresie od stycznia do października 2020 r. zostało zaliczone po połowie na koszty działalności statutowej, czyli do kosztów pośrednich, i na koszty postępowania upadłościowego, stosownie do ilości czynności wykonywanych na rzecz postępowania upadłościowego i działalności statutowej. Od 1 listopada 2020 r. wynagrodzenie głównej księgowej zostało zaliczone w całości do kosztów działalności statutowej, a kwestią kosztów upadłości zajmuje się w całości jedna z osób zatrudnionych w sekcji upadłościowych, będąca jednocześnie pełnomocnikiem Syndyka ds. finansowych. Tak samo wynagrodzenie pozostałych pracowników sekcji upadłościowej zostało w całości zaliczone do kosztów postępowania upadłościowego.
- 8.4. Wszystkie koszty postępowania upadłościowego były i są pokrywane z dochodu uzyskiwanego z prowadzonej przez Syndyka działalności gospodarczej (najmu lokali użytkowych, najmu miejsc postojowych i powierzchni reklamowych).

9. Podstawa prawna, wejście w życie i sposób zaskarżenia zmiany wysokości opłat.

- 9.1. Nadwyżka kosztów nad przychodami w opłatach z tytułu eksploatacji podstawowej za rok 2019 r. musi zostać pokryta przez osoby, którym przysługują prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych w danym budynku. Osoby te są do tego zobowiązane na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art.

1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

- 9.2. Opłaty prognozowane na rok 2021, mieszkańcy zobowiązani są pokrywać na podstawie art. 4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem, członkowie spółdzielni i osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale (chodzi o budynki w których te lokale są położone), a także z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (chodzi o inne nieruchomości niemieszkalne Spółdzielni) przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. To samo dotyczy członków spółdzielni będących właścicielami lokali. Z kolei właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
- 9.3. Zgodnie z treścią art. 4 ust 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, o zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zmiana została uzasadniona powyżej.
- 9.4. W związku z treścią tego przepisu, a także w związku z tym, iż niedobór za rok 2018 zostanie rozliczony w całości w okresie od 1 lutego 2020 r. do 31 stycznia 2021 r., **Syndyk zarządził wprowadzenie w życie zmian objętych niniejszym Zarządzeniem ze skutkiem od 1 lutego 2021 r. Niedobór lub nadwyżka za 2019 rok zostanie rozliczona do 31 stycznia 2022 r.**
- 9.5. Syndyk informuje, że zgodnie z treścią art. 7 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, „członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.”

SYNDYK
Krzysztof Golań

Załączniki:

- 1) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie - lokale mieszkalne.
- 2) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie - lokale użytkowe.
- 3) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 5 w Warszawie - lokale mieszkalne.
- 4) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 5 w Warszawie - lokale użytkowe.
- 5) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10 w Warszawie - lokale mieszkalne.
- 6) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10 w Warszawie - lokale użytkowe.
- 7) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 9 w Warszawie - lokale mieszkalne.
- 8) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 9 w Warszawie - lokale użytkowe.
- 9) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy ul. Leszczyń 4 - lokale mieszkalne.
- 10) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy ul. Leszczyń 4 - miejsca postojowe.
- 11) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy ul. Leszczyń 10 - lokale mieszkalne.
- 12) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy ul. Leszczyń 10 - miejsca postojowe.
- 13) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy ul. Ptasiej 6 - lokale mieszkalne.
- 14) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy ul. Ptasiej 6 - lokale użytkowe.
- 15) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy ul. Tamka 6/8 - lokale mieszkalne.
- 16) Kalkulacja opłat dla nieruchomości przy ul. Tamka 6/8 - lokale użytkowe).
- 17) Kalkulacje opłat dla nieruchomości, domów jednorodzinnych położonych przy:
 - ul. Pływieńskiej w Warszawie,
 - ul. Pod Skoczną w Warszawie,
 - ul. Topazowej w Piasecznie,
 - ul. Leszczyń w Warszawie,
 - ul. Bukowej w Warszawie,
 - ul. Bzowej w Warszawie,
 - ul. Cisowej w Warszawie,
 - ul. Inspektowej w Warszawie.
- 18) Tabela obrazująca koszty pośrednie w latach 2018, 2018 i w I półroczu roku 2020.

BLP