

Zarządzenie Nr 6/2022
Syndyka masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Warszawie
z dnia 2 września 2022 r.

- I. w sprawie zmiany stawki opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe z tytułu **eksploatacji podstawowej** oraz w sprawie pokrycia różnicy między przychodami a kosztami utrzymania nieruchomości z tytułu eksploatacji podstawowej za rok 2021 r. **dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni oraz dla lokali na prawach spółdzielczych położonych w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe,**
- II. w sprawie zmiany opłaty **za miejsca postojowe** dla osób mających prawa do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych oraz pokrycia różnicy między przychodami, a kosztami utrzymania nieruchomości z tytułu eksploatacji podstawowej za rok 2021 r. dla nieruchomości:
- przy ul. Leszczyzny 10,*
- oraz dla osób mających miejsca postojowe należące do Spółdzielni w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe dla nieruchomości:
- przy ul. Grzybowskiej 12/14 i przy ul. Zimnej 2, przy ul. Fabrycznej 16/22 i przy ul. Leszczyzny 4,*
- III. w sprawie zmiany stawki opłaty **na fundusz remontowy** za lokale mieszkalne i użytkowe dla nieruchomości:
- przy Al. Jana Pawła II 20 i przy ul. Grzybowskiej 6/10 w Warszawie,*
- IV. w sprawie zmiany stawki opłaty **za ochronę** za lokale mieszkalne i domy jednorodzinne:
- przy ul. Leszczyzny 10 i przy ul. Leszczyzny 2, 2a, 8, 8a,*
- V. w sprawie zmiany stawki opłaty **za utrzymanie dźwigów osobowych** (wind) dla lokali mieszkalnych i użytkowych dla nieruchomości:
- przy Al. Jana Pawła II 20, przy ul. Grzybowskiej 5, przy ul. Grzybowskiej 6/10 i przy ul. Grzybowskiej 9.*

Działając w oparciu o art. 173 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz art. 4 ust. 1 – 4, ust. 7 oraz art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej zarządza co następuje:

§ 1

1. Zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty z tytułu **eksploatacji podstawowej** dla osób mających prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych położonych nieruchomościach Spółdzielni oraz prawa do domów jednorodzinnych w Spółdzielni obejmującą stawkę z tytułu pokrycia różnicy lub zwrotu nadpłaty między przychodami a kosztami utrzymania nieruchomości w roku 2021 oraz stawkę wynikającą z prognozy przychodów i kosztów na rok 2023. Ustalam nową łączną stawkę miesięczną przypadającą na jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej w wysokości:
 - a) dla osób mających prawa do lokali przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie w wysokości:
 - **7,92 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - **10,66 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa lokali użytkowych,
 - b) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Grzybowskiej 5 w Warszawie w wysokości:
 - **7,84 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - **7,81 zł / m²** dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
 - **9,11 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,
 - **9,24 zł / m²** dla osób mających prawo odrębnej własności lokali użytkowych,
 - c) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Grzybowskiej 6/10 w Warszawie w wysokości:
 - **7,85 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - **7,80 zł / m²** dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
 - **8,39 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,
 - **8,64 zł / m²** dla osób mających prawo odrębnej własności lokali użytkowych,
 - d) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Grzybowskiej 9 w Warszawie w wysokości:
 - **7,68 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - **8,35 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa lokali użytkowych,
 - e) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Leszczyzny 10 w Warszawie w wysokości:
 - **7,31 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - f) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Ptasiej 6 w Warszawie w wysokości:
 - **6,64 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,

- 6,66 zł / m² dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- 7,06 zł / m² dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,
- 7,20 zł / m² dla osób mających prawo odrębnej własności lokali użytkowych,
- 6,02 zł / m² dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych (garaże),

g) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Tamka 6/8 w Warszawie w wysokości:

- 8,60 zł / m² dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- 8,98 zł / m² dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
- 6,27 zł / m² dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,
- 6,16 zł / m² dla osób mających prawo odrębnej własności lokali użytkowych,

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

- 5,78 zł / m² przy ul. Leszczyny 2 w Warszawie,
- 5,75 zł / m² przy ul. Leszczyny 2A w Warszawie,
- 5,58 zł / m² przy ul. Leszczyny 8 w Warszawie,
- 5,59 zł / m² przy ul. Leszczyny 8A w Warszawie,

- 4,62 zł / m² przy ul. Topazowej 12 w Piasecznie,
- 4,57 zł / m² przy ul. Topazowej 20 w Piasecznie,

- 3,96 zł / m² przy ul. Bukowej 5A w Warszawie,
- 4,07 zł / m² przy ul. Bukowej 7 w Warszawie,
- 4,00 zł / m² przy ul. Bukowej 7A w Warszawie,
- 3,66 zł / m² przy ul. Bukowej 8A w Warszawie,
- 3,97 zł / m² przy ul. Bukowej 9 w Warszawie,

- 4,37 zł / m² przy ul. Bzowej 1 w Warszawie,
- 3,97 zł / m² przy ul. Bzowej 5 w Warszawie,
- 3,68 zł / m² przy ul. Bzowej 7 w Warszawie,
- 4,09 zł / m² przy ul. Bzowej 9 w Warszawie,
- 4,43 zł / m² przy ul. Bzowej 9A w Warszawie,

- 4,56 zł / m² przy ul. Cisowej 3 w Warszawie,
- 4,36 zł / m² przy ul. Cisowej 6 w Warszawie,
- 4,10 zł / m² przy ul. Cisowej 6A w Warszawie,
- 4,13 zł / m² przy ul. Cisowej 8 w Warszawie,
- 3,40 zł / m² przy ul. Cisowej 8A w Warszawie,

- 3,65 zł / m² przy ul. Inspektowej 11 w Warszawie,
- 4,14 zł / m² przy ul. Inspektowej 13 w Warszawie,
- 4,12 zł / m² przy ul. Inspektowej 15 w Warszawie,
- 4,07 zł / m² przy ul. Inspektowej 17 w Warszawie,
- 4,05 zł / m² przy ul. Inspektowej 19 w Warszawie,
- 3,84 zł / m² przy ul. Inspektowej 21 w Warszawie,
- 4,68 zł / m² przy ul. Inspektowej 29 w Warszawie,
- 4,40 zł / m² przy ul. Pod Skoczną 17 w Warszawie,
- 4,28 zł / m² przy ul. Pod Skoczną 19 w Warszawie,

- 5,32 zł / m² przy ul. Pływieńskiej 2 w Warszawie,

- **5,45 zł / m²** przy ul. Płyćwiańskiej 4 w Warszawie,
- **5,57 zł / m²** przy ul. Płyćwiańskiej 6 w Warszawie,
- **3,63 zł / m²** przy ul. Płyćwiańskiej 18 w Warszawie.

2. Zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty z tytułu **eksploatacji podstawowej** dla osób mających prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w **nieruchomościach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe** obejmującą stawkę z tytułu pokrycia różnicy lub zwrotu nadpłaty pomiędzy przychodami a kosztami utrzymania nieruchomości w roku 2021 oraz stawkę z tytułu prognozy przychodów i kosztów na 2023 r. Ustalam nową łączną stawkę miesięczną z tego tytułu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej w wysokości:

a) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Fabrycznej 16/22 w Warszawie w wysokości:

- **11,28 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,

b) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Grzybowskiej 3 w Warszawie w wysokości:

- **12,86 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,

- **18,53 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych,

c) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Ptasiej 4 w Warszawie w wysokości:

- **10,96 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,

d) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Zimnej 2 w Warszawie w wysokości:

- **11,09 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,

e) dla osób mających prawa do lokali przy ul. Leszczyny 4 w Warszawie w wysokości:

- **10,09 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,

- **9,25 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, którzy częściowo spłacili niedobór za 2021r. (za I kwartał)

3. Zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty **za miejsca postojowe** przeznaczone do wyłącznego korzystania obejmującą stawkę z tytułu pokrycia różnicy pomiędzy przychodami a kosztami utrzymania nieruchomości w roku 2021 oraz stawkę wynikającą z prognozy przychodów i kosztów na 2023 r. Ustalam nową łączną stawkę miesięczną z tego tytułu przypadającą za jedno miejsce postojowe w wysokości:

a) dla osób mających prawo do miejsca postojowego przy ul. Leszczyny 10 w Warszawie:

- **344,52 zł netto.**

4. Zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty za miejsca postojowe przeznaczone do wyłącznego korzystania znajdujące się w nieruchomościach wyodrębnionych we wspólnoty mieszkaniowe obejmującą stawkę z tytułu pokrycia różnicy pomiędzy przychodami a kosztami utrzymania nieruchomości w roku 2021 oraz stawkę wynikającą z prognozy przychodów i kosztów na 2023 r. Ustalam nową łączną stawkę miesięczną z tego tytułu przypadającą za jedno miejsce postojowe w wysokości:
- a) dla osób mających prawo do miejsca postojowego przy ul. Fabrycznej 16/22 w Warszawie:
 - 477,01 zł netto,
 - b) dla osób mających prawo do miejsca postojowego przy ul. Grzybowskiej 12/14 w Warszawie:
 - 576,03 zł netto,
 - c) dla osób mających prawo do miejsca postojowego przy ul. Zimnej 2 w Warszawie:
 - 471,35 zł netto,
 - d) dla osób mających prawo do miejsca postojowego przy ul. Leszczyny 4 w Warszawie:
 - 284,58 zł netto,
 - 270,04 zł netto – dla osób, które częściowo spłaciły niedobór przypadający na miejsce postojowe za 2021 r. (za I kwartał).
5. Zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty na fundusz remontowy i ustalam nową stawkę miesięczną z tego tytułu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej w wysokości:
- a) dla osób mających prawo do lokali przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie na kwotę:
 - 2,50 zł / m² dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - 2,50 zł / m² dla osób mających spółdzielcze prawa lokali użytkowych (kwota netto),
 - b) dla osób mających prawo do lokali przy ul. Grzybowskiej 6/10 w Warszawie na kwotę:
 - 2,50 zł / m² dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - 2,50. zł / m² dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
 - 2,50 zł / m² dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali użytkowych (kwota netto),
 - 2,50 zł / m² dla osób mających prawo odrębnej własności lokali użytkowych (kwota netto),

6. Zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty **za ochronę** i ustaliam nową stawkę miesięczną z tego tytułu w wysokości:
- a) dla osób mających prawo do lokali dla nieruchomości przy ul. Leszczyzny 10 w Warszawie:
 - **267,62 zł** za każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla osób mających prawo do lokali dla nieruchomości przy ul. Leszczyzny 2, 2a, 8, 8a w Warszawie:
 - **342,52 zł** za każdy dom jednorodzinny.
7. Zarządzam zmianę wysokości miesięcznej stawki opłaty z tytułu kosztów utrzymania **dźwigów osobowych (wind)** i ustaliam nową stawkę miesięczną z tego tytułu za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej w wysokości:
- a) dla osób mających prawo do lokali przy ul. Jana Pawła II 20 w Warszawa:
 - **0,17 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - b) dla osób mających prawo do lokali przy ul. Grzybowska 5 w Warszawie:
 - **0,12zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - **0,12 zł / m²** dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
 - c) dla osób mających prawo do lokali przy ul. Grzybowska 6/10 w Warszawie:
 - **0,16 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - **0,16 zł / m²** dla osób mających prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych,
 - d) dla osób mających prawo do lokali przy ul. Grzybowska 9 w Warszawie:
 - **0,11 zł / m²** dla osób mających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych.

§ 2

1. Nowe stawki opłat wynikające z niniejszego Zarządzenia **obowiązują począwszy od 1 stycznia 2023 r.**
2. Kalkulacje opłat dla nieruchomości, o których mowa w § 1 Zarządzenia, stanowią załącznik do niniejszego zarządzenia.
3. Kalkulacje opłat dla nieruchomości, o których mowa w § 1 dotyczące domów wielorodzinnych podlegają publikacji w sposób wskazany w § 4 ust. 5 poniżej.
4. Kalkulacje dla osób mających prawa do domów jednorodzinnych w spółdzielniach mieszkaniowych nie podlegają publikacji i będą doręczane indywidualnie wraz z kopią Zarządzenia z uzasadnieniem.

5. 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 wielorodzinnych, przy czym w poszczególnych budynkach zarządzam zamieszczenie kalkulacji dotyczącej tylko tego budynku.
6. Dla budynków osiedla Za Żelazną Bramą publikacji podlega także Plan remontów stanowiący Załącznik nr 19 do niniejszego Zarządzenia.

U z a s a d n i e n i e

A. EKSPLOATACJA PODSTAWOWA LOKALE MIESZKALNE, LOKALE UŻYTKOWE, DOMY JEDNORODZINNE I MIEJSCA POSTOJOWE

Dotychczasowe zarządzenia Syndyka

1. Na mocy zarządzeń Syndyka masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w Warszawie (dalej ŚSM lub Spółdzielnia) o numerach 23/2018, 8/2019, 11/2020 oraz 7/2021 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.
2. Na mocy w/w Zarządzeń rozliczony został wynik (niedobór lub nadwyżka) za lata 2017 - 2020.
3. Przedmiotowe Zarządzenie stanowi kontynuację w/w działań Syndyka i określa zmiany stawek dla poszczególnych nieruchomości wynikające z:
 - i. kosztów pośrednich i bezpośrednich poniesionych w 2021 r. w zakresie działalności statutowej Spółdzielni i rozlicza wynik za 2021 r. dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni,
 - ii. kosztów pośrednich i bezpośrednich poniesionych w 2021 r. i w pierwszej połowie 2022 r. w zakresie ustalenia prognozy na 2023 r.

Wynik za 2021 r. zostanie rozliczony w okresie 1 roku kalendarzowego od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. Tak samo prognoza dotyczyć będzie roku kalendarzowego, czyli okresu od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.

Koszty bezpośrednie i koszty pośrednie – sposób ich ustalenia i rozliczenia

4. W przedmiotowym zarządzeniu posłużono się dwoma kategoriami kosztów: kosztami bezpośrednimi i kosztami pośrednimi.

- 6.1. **Koszty bezpośrednie (wymienione w każdej kalkulacji pod lit. A)** to koszty które można przypisać do konkretnej nieruchomości, przeznaczone wyłącznie na jej utrzymanie.
 - 6.2. **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 sprzątania, ubezpieczenia itd.).
5. Jak poprzednio o zakwalifikowaniu danego wydatku do kosztów pośrednich albo do kosztów bezpośrednich dotyczących konkretnej nieruchomości decydował tytuł dokumentu (faktury, rachunku itp.) oraz dekretecja 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 dekretecją pracowników. Widniejące na kalkulacji numery, np. 501-03-01-401-02 LM, to numery konta księgowego, na którym ewidencjonowane są faktury lub rachunki zakwalifikowane uprzednio w sposób, jaki opisano powyżej.
 6. Koszty pośrednie całej działalności Spółdzielni na koniec roku kalendarzowego zostały rozliczone na poszczególne nieruchomości w ten sposób, że koszty te podzielono pomiędzy lokale użytkowe i 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”. Następnie pomiędzy poszczególne nieruchomości koszty te podzielono proporcją powierzchni użytkowej.

Rozliczając koszty Spółdzielnia musi stosować przepisy powszechnie obowiązujących ustaw. Spółdzielnia jest poddana m.in. przepisom ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r. poz. 217), ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1406) oraz ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2021 r., poz. 685). Spółdzielnia musi rozliczać koszty zgodnie z zasadami, które z nich wynikają.

Do podziału kosztów pośrednich pomiędzy lokale mieszkalne i użytkowe stosuje się wskaźnik struktury sprzedaży zgodnie z art. 15 ust 2 i 2 a) ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, czyli udział procentowy przychodów zwolnionych z opodatkowania w przychodach ogółem i udział procentowy przychodów opodatkowanych w przychodach ogółem. W roku 2021 stosunek ten wyniósł 77,01 % przychodów nieopodatkowanych do przychodów ogółem. W rezultacie 77,01 % kosztów pośrednich obciąża lokale mieszkalne, a 22,99 % kosztów pośrednich obciąża lokale użytkowe. Na rok 2023 Spółdzielnia zakłada identyczną strukturę przychodów.

Syndyk wyjaśnia, że przed przyjęciem każdego konkretnego kosztu do kosztów pośrednich lub bezpośrednich, a co za tym idzie do podstawy kalkulacji, służby księgowe weryfikują dokumenty źródłowe pod kątem możliwości odliczenia podatku VAT. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 86 ust. 1 ustawy o VAT odliczenie przez podatnika podatku naliczonego determinowane jest związkiem nabytych towarów i usług oraz ich wykorzystywaniem do wykonywania przez podatnika czynności opodatkowanych. Zatem dodatkowym kosztem jest VAT naliczony w tej części, w której zgodnie z przepisami ustawy o VAT podatnikowi nie przysługuje prawo do jego odliczenia.

Jeśli chodzi o proporcję odliczenia podatku VAT, została ona każdorazowo ustalona na podstawie art. 90 ust. 3 ustawy o podatku od towarów i usług. Wskaźnik ten według

prognozy na rok 2021 miał wynieść 22 %, a po zakończeniu roku 2021 został ustalony na 24. %. W roku 2022 Spółdzielnia przyjmuje wskaźnik na poziomie roku ubiegłego, tj. w wysokości 24 %.

Rozliczenie wyniku za 2021 r.

7. Służby księgowe ŚSM rozliczyły przychody i koszty nominalne roku 2021. Wynikiem tego rozliczenia dla całości zasobów Spółdzielni jest niedobór, czyli nadwyżka kosztów nominalnych nad przychodami nominalnymi w kwocie 554.481,21 zł. Przekłada się ona na niedobór dla większości nieruchomości. Niedobory dla lokali położonych w nieruchomościach wielorodzinnych wynikają z większych niż zaplanowano kosztów pośrednich i niektórych rodzajów kosztów bezpośrednich. W przypadku niektórych domów jednorodzinnych wystąpiła niewielka nadwyżka przychodów wynikających z naliczeń nad kosztami. Przyczyny takiego stanu rzeczy zostały opisane w pkt. 14 – 18 uzasadnienia niniejszego zarządzenia.
8. Szczegółowe rozliczenie wyniku dla nieruchomości, w której znajduje się lokal danego mieszkańca znajduje się każdorazowo na drugiej stronie (odwrocie) kalkulacji dla tej nieruchomości.
9. Sposób ustalenia wyniku na poszczególnych nieruchomościach jest następujący. Suma wszystkich przychodów z opłat eksploatacyjnych została porównana do sumy rzeczywistych nominalnych kosztów utrzymania danej nieruchomości (bezpośrednich i pośrednich). 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 2021 r. W przypadku nadwyżki, została ona przeliczona na stawkę, która z kolei została odjęta do kwoty opłaty.
10. Kwota niedoboru 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 z części wspólnych, 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.
11. Analogicznie jak poprzednio, niedobór albo nadwyżka za rok 2021 zostaną rozliczone w okresie 12 miesięcy.
12. Wynik dla poszczególnych nieruchomości wielorodzinnych Spółdzielni w roku 2021 przedstawia się następująco:

PRZEDSTAWIENIE WYNIKÓW NA DOMACH WIELORODZINNYCH ŚSM W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ ZA ROK 2021 BIORĄCYCH UDZIAŁ W KALKULACJI STAWKI EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ NA KOLEJNY ROK.

NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY ULICY	WYNIKI Z UWZGLĘDNIENIEM NIEDOBORU ZA 2018 I 2019 R.			WYNIKI BEZ UWZGLĘDNIENIA NIEDOBORU ZA 2018 I 2019 R.		
	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK za 2021
GRZYBOWSKA 5	1 560 518,41	1 604 306,62	-43 788,21	1 488 316,10	1 604 306,62	-115 990,52
lokale mieszkalne	1 505 522,92	1 550 619,38	-45 096,46	1 437 192,26	1 550 619,38	-113 427,12
lokale użytkowe	54 995,49	53 687,24	1 308,25	51 123,84	53 687,24	-2 563,40
GRZYBOWSKA 6/10	1 696 064,07	1 679 426,97	16 637,10	1 583 563,94	1 679 426,97	-95 863,03
lokale mieszkalne	1 581 443,27	1 581 146,56	296,71	1 482 943,43	1 581 146,56	-98 203,13
lokale użytkowe	114 620,80	98 280,41	16 340,39	100 620,51	98 280,41	2 340,10
GRZYBOWSKA 9	1 659 466,19	1 654 355,02	5 111,17	1 546 724,02	1 654 355,02	-107 631,00
lokale mieszkalne	1 562 304,68	1 564 740,68	-2 436,00	1 454 343,47	1 564 740,68	-110 397,21
lokale użytkowe	97 161,51	89 614,34	7 547,17	92 380,55	89 614,34	2 766,21
JANA PAWŁA II 20	1 652 683,88	1 619 108,84	33 575,04	1 552 305,86	1 619 108,84	-66 802,98
lokale mieszkalne	1 595 356,51	1 562 931,14	32 425,37	1 505 657,76	1 562 931,14	-57 273,38
lokale użytkowe	57 327,37	56 177,70	1 149,67	46 648,10	56 177,70	-9 529,60
PTASIA 6	389 772,41	398 965,03	-9 192,62	404 814,69	398 965,03	6 363,54
lokale mieszkalne	322 495,88	340 112,47	-17 616,59	342 053,84	340 112,47	1 941,37
lokale użytkowe	67 276,53	58 852,56	8 423,97	62 760,85	58 852,56	3 908,29
garaże	3 351,24	2 837,36	513,88	3 351,24	2 837,36	513,88
TAMKA 6/8	158 825,52	152 788,25	6 037,27	151 990,35	152 788,25	-797,90
lokale mieszkalne	123 815,31	125 228,32	-1 413,01	118 969,99	125 228,32	-6 258,33
lokale użytkowe	35 010,21	27 559,93	7 450,28	33 020,36	27 559,93	5 460,43
LESZCZYNY 10	533 534,64	516 592,16	16 942,48	475 643,34	516 592,16	-40 948,82
lokale mieszkalne	425 921,52	409 555,16	16 366,36	389 423,50	409 555,16	-20 131,66
miejsca postojowe	107 613,12	107 037,00	576,12	86 219,84	107 037,00	-20 817,16
OGÓLEM	7 650 865,12	7 625 542,89	25 322,23	7 203 358,30	7 625 542,89	-421 670,71

Wynik dla lokali pozostających w udziałach Spółdzielni w budynkach wspólnot mieszkaniowych przedstawia się w sposób następujący:

PRZEDSTAWIENIE WYNIKÓW NA LOKALACH ŚSM NA PRAWIE SPOŁDZIELCZYM W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH ZA ROK 2021 BIORĄCYCH UDZIAŁ W KALKULACJI STAWKI EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ NA KOLEJNY ROK.

NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY ULICY	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK
FABRYCZNA			
lokale mieszkalne	32 715,73	52 322,46	-19 606,73
miejsca postojowe	12 159,79	24 154,01	-11 994,22
GRZYBOWSKA 12/14			
miejsca postojowe	49 849,58	83 868,44	-34 018,86
GRZYBOWSKA 3			
lokale mieszkalne	31 126,35	47 159,06	-16 032,71
Lokale użytkowe	27 683,13	45 507,24	-17 824,11
PTASIA 4			
lokale mieszkalne	13 087,16	21 979,92	-8 892,76
ZIMNA 2			
lokale mieszkalne	20 376,36	35 344,58	-14 968,22
miejsca postojowe	3 474,48	6 985,01	-3 510,53
LESZCZYNY 4			
lokale mieszkalne	261 415,28	311 077,66	-49 662,38
miejsca postojowe	63 022,86	73 768,26	-10 745,40
OGÓLEM	190 472,58	317 320,72	-126 848,14

Wynik dla poszczególnych nieruchomości jednorodzinnych Spółdzielni w roku 2021 przedstawia się następująco:

PRZEDSTAWIENIE WYNIKÓW NA DOMACH JEDNORODZINNYCH ŚSM W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ ZA ROK 2021 BIORĄCYCH UDZIAŁ W KALKULACJI STAWKI EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ NA KOLEJNY ROK.						
NIERUCHOMOŚĆ	WYNIKI Z UWZGLĘDNIENIEM NIEDOBORU ZA 2018 i 2019 R.			WYNIKI BEZ UWZGLĘDNIENIA NIEDOBORU ZA 2018 i 2019 R.		
	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK	PRZYCHÓD	KOSZTY	WYNIK za 2021
NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY ULICY						
BUKOWA						
BUKOWA 5A	7 813,37	5 923,36	1 890,01	6 399,40	5 923,36	476,04
BUKOWA 7	7 572,33	5 930,56	1 641,77	6 285,42	5 930,56	354,86
BUKOWA 7A	7 382,54	5 817,78	1 564,76	6 170,56	5 817,78	352,78
BUKOWA 8A	7 537,28	5 938,06	1 599,22	6 844,41	5 938,06	906,35
BUKOWA 9	6 502,97	5 810,08	692,89	6 235,81	5 810,08	425,73
BZOWA						
BZOWA 1	24 366,32	22 430,89	1 935,43	21 979,50	22 430,89	-451,39
BZOWA 5	6 735,76	5 973,82	761,94	6 455,57	5 973,82	481,75
BZOWA 7	7 125,34	5 948,86	1 176,48	6 814,74	5 948,86	865,88
BZOWA 9	6 778,23	5 965,06	813,17	6 311,25	5 965,06	346,19
BZOWA 9A	6 886,73	5 876,86	1 009,87	5 757,29	5 876,86	-119,57
CISOWA						
CISOWA 3	35 822,71	36 210,66	-387,95	34 737,33	36 210,66	-1 473,33
CISOWA 6	16 256,76	14 552,96	1 703,80	14 250,24	14 552,96	-302,72
CISOWA 6A	6 942,56	5 861,61	1 080,95	6 173,58	5 861,61	311,97
CISOWA 8	7 477,56	5 850,33	1 627,23	6 094,08	5 850,33	243,75
CISOWA 8A	6 251,35	5 822,36	428,99	7 012,82	5 822,36	1 190,46
TOPAZOWA						
TOPAZOWA 12	6 941,08	6 976,36	-35,28	6 328,60	6 976,36	-647,76
TOPAZOWA 20	5 972,67	5 761,66	211,01	5 345,95	5 761,66	-415,71
LESZCZYNY						
LESZCZYNY 2	23 167,01	29 399,36	-6 232,35	25 188,52	29 399,36	-4 210,85
LESZCZYNY 2A	28 035,65	29 101,87	-1 066,22	25 052,08	29 101,87	-4 049,79
LESZCZYNY 8	20 022,24	19 005,09	1 017,15	17 934,29	19 005,09	-1 070,80
LESZCZYNY 8A	19 169,39	19 000,02	169,37	17 921,31	19 000,02	-1 078,71
POD SKOCZNIĄ						
POD SKOCZNIĄ 17	7 852,50	5 765,62	2 086,88	5 953,09	5 765,62	187,47
POD SKOCZNIĄ 19	8 159,41	5 876,85	2 282,56	6 278,46	5 876,85	401,61
PLYĆWIAŃSKA						
PLYĆWIAŃSKA 2	26 584,84	25 065,46	1 519,38	24 687,44	25 065,46	-378,02
PLYĆWIAŃSKA 4	25 680,52	24 633,26	1 047,26	23 700,50	24 633,26	-932,76
PLYĆWIAŃSKA 6	20 028,72	19 011,94	1 016,78	17 937,41	19 011,94	-1 074,53
PLYĆWIAŃSKA 18	18 630,70	13 946,82	4 683,88	15 371,94	13 946,82	1 425,12
INSPEKTOWA						
INSPEKTOWA 11	9 876,72	6 707,92	3 168,80	8 001,59	6 707,92	1 293,67
INSPEKTOWA 13	6 822,09	5 841,23	980,86	6 088,55	5 841,23	247,32
INSPEKTOWA 15	7 337,10	5 826,74	1 510,36	6 166,44	5 826,74	339,70
INSPEKTOWA 17	13 627,67	10 622,26	3 005,41	11 040,42	10 622,26	418,16
INSPEKTOWA 19	7 530,46	5 905,33	1 625,13	6 276,13	5 905,33	370,80
INSPEKTOWA 21	8 246,11	5 863,33	2 382,78	6 617,11	5 863,33	753,78
INSPEKTOWA 29	24 952,81	25 442,87	-490,06	24 293,06	25 442,87	-1 149,81
OGÓLEM	450 089,50	413 667,24	36 422,26	407 704,88	413 667,24	-5 962,36

Koszty pośrednie w 2021 r.

13. Koszty pośrednie poniesione w 2021 r. zaksięgowane na koncie księgowym numer 551 obrazuje poniższa tabela:

Konto	Koszt
551-55-01-401-01 Materiały biurowe	29 225,15
551-55-01-401-02 Środki czystości	252,27
551-55-01-401-03 Materiały BHP/PPOŻ	369,13

551-55-01-401-05	Materiały do konserwacji co, cw, zw	57,47
551-55-01-401-07	Materiały do bieżącej konserwacji budynków	2 808,86
551-55-01-401-08	Paliwo, eksploatacja i części samochodowe.	13 566,13
551-55-01-401-09	Wyposażenie	8 037,70
551-55-01-401-10	Zużycie energii elektrycznej	47 770,40
551-55-01-401-12	Zużycie energii cieplnej - CO	38 300,88
551-55-01-401-13	Zużycie energii cieplnej - CW	17 918,76
551-55-01-401-15	Zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków	2 942,79
551-55-01-401-16	Materiały do dezynsekcji/deratyzacji	466,71
551-55-01-401-17	Materiały elektryczne	1 295,21
551-55-01-401-18	Materiały ogrodnicze	85,00
551-55-01-401-19	Materiały komputerowe	4 077,28
551-55-01-401-20	Narzędzia/wyposażenie techniczne	5 234,84
551-55-01-401-50	Materiały pozostałe	1 313,63
551-55-01-402-04	Usługi telekomunikacyjne	15 412,43
551-55-01-402-06	Usługi informatyczne	97 255,59
551-55-01-402-07	Usługi prawnicze	888 465,43
551-55-01-402-08	Usługi bankowe	25 741,97
551-55-01-402-09	Usługi poligraficzne i ksero	5 412,77
551-55-01-402-10	Usługi pocztowe i kurierskie	43 995,04
551-55-01-402-11	Usługi ochrony mienia	69 119,19
551-55-01-402-13	Usługi BHP i PPOŻ	62 654,42
551-55-01-402-18	Konserwacja i naprawa dźwigów	2 447,04
551-55-01-402-19	Konserwacja i naprawa sprzętu i maszyn	4 180,97
551-55-01-402-20	Konserwacja bieżąca budynków	11,11
551-55-01-402-21	Nadzór nad robotami elektrycznymi	43 555,93
551-55-01-402-24	Konserwacja c.o., c.w., z.w.	4 376,86
551-55-01-402-27	Przeglądy techniczne budynków	746,33
551-55-01-402-28	Sprzątanie budynków	39 888,80
551-55-01-402-36	Usługi księgowe/audytowe/lustracje	58 970,00
551-55-01-402-37	Inwentaryzacja i wypisy z rejestru gruntów	170,00
551-55-01-402-50	Usługi pozostałe	10 910,06
551-55-01-403-01	Wieczyste użytkowanie gruntu	503 602,73
551-55-01-403-02	Podatek od nieruchomości	26 049,78
551-55-01-403-03	Opłaty skarbowe, sądowe, notarialne	8 999,03

551-55-01-403-04 Opłata za gospodarowanie odpadami	5 959,16
551-55-01-403-50 Pozostałe podatki i opłaty	9 206,92
551-55-01-404-01 Um.opr_prcownicy pośredni-Zarząd	1862 010,67
551-55-01-404-02 Um.cpr_prcownicy pośredni-Zarząd	93 769,40
551-55-01-405-01 ZUS Pracownicy pośredni-Zarząd (um.opr)	352 083,45
551-55-01-405-02 ZUS Pracownicy pośredni-Zarząd (um.cp)	7 478,73
551-55-01-405-08 PPK - Pracownicze Plany Kapitałowe	6 055,70
551-55-01-405-11 Świadczenia rzeczowe - BHP	7 924,59
551-55-01-405-12 Szkolenia	2 356,44
551-55-01-405-13 Opieka medyczna	2 683,00
551-55-01-405-14 Ekwiwalent za pranie odzieży	1 247,58
551-55-01-406-01 ŚT	3 416,16
551-55-01-407-01 Ubezpieczenie majątkowe	58 966,98
551-55-01-407-02 Prenumerata, wydawnictwa, ogłoszenia prasowe, reklama	894,67
551-55-01-407-04 Odszkodowania (regresy)	500,00
551-55-01-407-05 Artykuły spożywcze	2 906,27
551-55-01-407-50 Pozostałe koszty	1 650,00
RAZEM	4 504 797,41

14. **Koszty pośrednie w 2021 r. wyniosły łącznie 4.504.797,41 zł. Są one wyższe o kwotę 318.964,86 zł w porównaniu prognozy znajdującej się w Zarządzeniu nr 7/2021.** Wzrost kosztów wynika w głównej mierze ze skutków podziału wieczystoksięgowego nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20, do którego doszło w 2021 r.

W wyniku podziału powstały dwie osobne nieruchomości wieczystoksięgowe niezabudowane żadnym budynkiem mieszkalnym. Do kosztów pośrednich wliczono po raz pierwszy koszty utrzymania nieruchomości składającej się z niezabudowanej działki nr 5/22 okalającej budynek przy ul. Twardej 16A oraz niezabudowanej działki nr 5/17 okalającej budynek przy ul. Grzybowskiej 9 (objętej księgą wieczystą nr WA4M/00441910/0).

Natomiast koszty utrzymania działki 5/21 zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy Al. Jana Pawła II 20 (objętej księgą wieczystą nr WA4M/00477423/3) ponoszą mieszkańcy tego budynku (do tej pory ponosili oni koszty utrzymania nieruchomości w kształcie sprzed podziału wieczystoksięgowego).

Z kolei koszty utrzymania nieruchomości składającej się z działki nr 5/16 (niezabudowanej działki będącej przedmiotem przetargu w postępowaniu upadłościowym objętej księgą wieczystą nr WA4M 00477421/6) nie zostały ujęte w kosztach pośrednich obciążających mieszkańców.

W kosztach pośrednich ujęty jest też koszt utrzymania nieruchomości składającej się z działki nr 5/8 (zabudowana budynkiem biurowym przy ul. Twardej 16A objęta księgą wieczystą o nr KW WA4M/00235241/2) w udziale we współużytkowaniu wieczystym i współwłasności budynku, który przypada na Spółdzielnię, tj. w 30,69 % (pozostały

koszt przypada na trzy inne spółdzielni będące współużytkownikami wieczystymi nieruchomości i współwłaścicielami budynku).

Na koszty utrzymania w/w nieruchomości składają się opłaty roczne za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości.

15. Zasadnicze grupy wydatków decydujące o wysokości kosztów pośrednich to:

15.1. Wynagrodzenia z tytułu umowy o pracę i zlecenie

Koszty z tego tytułu wyniosły w roku 2021 kwotę 2.829.666,94 zł brutto (z narzutami na składki ZUS i pracownicze plany kapitałowe).

Na dzień 31 grudnia 2021 r. stan zatrudnienia wynosił:

- na umowy o pracę – 34 osoby
- na umowy zlecenia – 4 osoby.

Dla porównania na dzień 31 grudnia 2020 r. stan zatrudnienia wynosił:

- na umowy o pracę – 32 osoby
- na umowy zlecenia – 3 osoby,

a na koniec 2019 r. stan zatrudnienia wynosił:

- na umowę o pracę – 40 osób,
- na umowy zlecenia – 2 osoby.

Ilość osób zatrudnionych do obsługi administracyjnej, biurowej i technicznej Spółdzielni jest na bieżąco dostosowywana do występujących potrzeb i ilości obowiązków i utrzymywana 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. Średnie wynagrodzenie miesięczne w Spółdzielni w roku 2021 wynosiło 3.809,81 zł netto.

15.2. Wynagrodzenia za usługi prawne.

Koszty z tego tytułu wyniosły w 2021 r. kwotę 888.465,43. zł netto.

W 2021 r. działalność statutową Spółdzielni ze strony Syndyka od obsługiwało łącznie sześć kancelarii indywidualnych i jedną działającą w formie spółki.

Wynagrodzenia dwóch pełnomocników zaliczono decyzją Syndyka w części 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. Do października 2020 r. wynagrodzenie to było dzielone między koszty działalności statutowej, a koszty postępowania upadłościowego po połowie. Zarządzeniem nr 14/2020 z 14 października 2020 r. Syndyk wprowadził nowy podział. Jeden z pełnomocników wykonuje czynności na rzecz działalności statutowej w 80 % Stosunek prowadzonych przez tego pełnomocnika spraw procesowych dotyczących działalności statutowej do spraw dotyczących postępowania upadłościowego wynosił 42 do 3 na koniec 2021 r. i utrzymywał się na zbliżonym poziomie przez cały rok 2021. Drugi z nich wykonuje czynności na rzecz działalności statutowej w różnym stosunku, w zależności od miesiąca co wynika ze składanych przez niego zestawień. W roku 2021 na działalność statutową zaliczono po uśrednieniu 22 % jego wynagrodzenia.

Wynagrodzenie pozostałych pełnomocników zostało zaliczone w całości do kosztów działalności statutowej, ponieważ osoby te wykonują czynności związane z tym obszarem działalności.

Czynności pełnomocników dotyczą reprezentowania Syndyka w 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 stanów prawnych nieruchomości, spraw wieczystoksięgowych i wyodrębnień. Jeśli chodzi o sprawy sądowe dotyczą one m.in. zapłaty wynagrodzeń za bezumowne korzystanie z nieruchomości lub za wieczyste użytkowanie, zapłaty opłat za lokale, czy wreszcie ustalenia wysokości opłat wynikających z poprzednich zmian 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.

Syndyk informuje, że w 2021 r. nastąpił wzrost kosztów usług prawnych w stosunku do roku 2020 r. wliczanych do kosztów pośrednich. Jest to wzrost o kwotę 93.223,85 zł, czyli 11,7 %. Nie wynika on jednak z podwyższenia wynagrodzeń poszczególnych pełnomocników. Aż 8 % z w/w 11,7 % wzrostu spowodowane jest zmianą współczynnika VAT. W roku 2020 współczynnik odliczenia podatku VAT wynosił 30% a w roku 2021 wynosił 22%. Zmniejszenie współczynnika o 8% oznacza jednoczesny wzrost o 8% wartości podatku VAT, który nie podlega odliczeniu i tym samym zwiększa koszty pośrednie.

Poza tym w spółdzielni zatrudniony jest dodatkowo jeden pełnomocnik, który zajmuje się wyłącznie obsługą Zarządu Spółdzielni. Nie składa on Syndykowi żadnych sprawozdań ze swoich czynności. Syndyk ma o nich wiedzę w tych sprawach, w których pełnomocnik ten składa pisma w imieniu Zarządu. Szczegółową wiedzę na temat jego czynności powinien posiadać i zaprezentować mieszkańcom Zarząd Spółdzielni.

15.3. Koszty utrzymania siedziby ŚSM.

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

- a) całkowitą kwotę kosztów utrzymania tej nieruchomości podzielono proporcjonalnie do powierzchni będącej faktycznie w posiadaniu Spółdzielni, 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);
- b) powierzchnię zajmowaną przez Spółdzielnię podzielono ponadto na zajmowaną przez lokale będące w najmie i pozostałą, nie wykorzystywaną do prowadzenia działalności gospodarczej;
- c) następnie część kosztów utrzymania nieruchomości przypadająca na Spółdzielnię, dotyczącą powierzchni niebędącej w najmie, a więc wykorzystywanej na działalność administracyjną i nie wykorzystywaną w ogóle (oferowaną do najmu), zaliczono do kosztów pośrednich Spółdzielni.

Całkowite koszty utrzymania budynku wyniosły 759.182,53 zł. Wśród tych kosztów największą część stanowią:

- a) energia elektryczna - 101.166,68 zł,
- b) energia cieplna - 166.743,98 zł,
- c) sprząatanie - 118.844,88 zł,
- d) ochrona - 205.964,23zł,

- e) podatek od nieruchomości - 46.848,60 zł,
- f) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości - 13.904,51 zł – sprawa o zasiedzenie tej nieruchomości na rzecz ŚSM została zakończona prawomocnym postanowieniem oddalającym wniosek, zaś w dalszym ciągu toczy się sprawa z powództwa m.st. Warszawa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w nowej stawce, 10-krotnie wyższej, niż dotychczasowa, którą Syndyk kwestionuje).

W roku 2021 Spółdzielnia wykorzystywała na działalność biurową 1.024,92 m² powierzchni użytkowej budynku (wynosi ona łącznie dla całego budynku 3.053,65 m²). Na powierzchnie zajmowaną na potrzeby działalności administracyjnej Spółdzielni przypadła kwota 261.858,37 zł. Ta kwota została wliczona do kosztów pośrednich, a następnie rozliczona na poszczególne nieruchomości w ramach stawki opłaty za eksploatację podstawową.

16. Koszty pośrednie w przeliczeniu na 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej zostały obliczone poprzez odniesienie sumy tych kosztów do łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, domów jednorodzinnych i miejsc postojowych w garażach i parkingach zewnętrznych.

Łączna powierzchnia zasobów Spółdzielni przyjęta do rozliczenia roku 2021 wyniosła 89.455,45 m².

W porównaniu do 2020 r. powierzchnia lokali mieszkalnych w 2021 r. uległa zmniejszeniu o 1.486,57 m². Wynika to z wyodrębnienia z zasobów ŚSM domów jednorodzinnych oraz lokali, które pozostawały w zasobie spółdzielni, a którymi w 2021 r. zarządzały wspólnoty.

Z kolei powierzchnia lokali użytkowych uległa zmniejszeniu o 49,16 m², co wynika z wyodrębnienia lokalu użytkowego oraz garaży w budynkach zarządzanych przez wspólnotę przy ul. Grzybowskiej 12/14 i przy ul. Fabrycznej 16/22 oraz ze zmian powierzchni będącej w najmie i urealnienia tej powierzchni według faktycznego najmu w 2021 r. sprawdzonego lokal po lokalu i miesiąc po miesiącu. Do kosztów pośrednich nie zaliczono powierzchni w okresie, gdy dany lokal nie był wynajmowany i nie przynosił przychodu.

Poniższa tabela przedstawia porównanie powierzchni użytkowej przyjętej na rok 2021 do powierzchni użytkowej przyjętej w roku 2020 z rozbiciem na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i parkingi.

Łączna powierzchnia użytkowa zasobów ŚSM przyjęta do rozliczenia kosztów pośrednich 2021 vs 2020r				
	Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)	Garaże i parkingi (w m2)	Razem (w m2)
Rok 2020	77534,37	5184,04	8260,41	90 978,82
Rok 2021	76047,8	5146,2	8261,45	89 455,45

Łączna suma kosztów pośrednich poniesionych przez Spółdzielnię w 2021 r. odniesiona do całkowitej powierzchni użytkowej zasobów Spółdzielni dała stawkę w wysokości 3,80 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych oraz 6,44 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali użytkowych.

Koszty bezpośrednie w 2021 r.

17. Wysokość kosztów bezpośrednich została wskazana w kalkulacjach dla każdej nieruchomości z osobna. Znajdują się one w kalkulacji dla każdego budynku pod lit. A, która jest podzielona na poszczególne pozycje kosztów.
18. Koszty bezpośrednie poniesione w 2021 r. odpowiadają w dużej mierze zaplanowanym wydatkom. W tych pozycjach, gdzie doszło do ich wzrostu wynika on ze wzrostu cen usług zamawianych rokrocznie przez Syndyka. Chodzi głównie o koszty wynagrodzeń sprzątaczy, konserwatorów, usług portierskich i konserwacji. Lekko przeszacowane okazały się koszty ubezpieczeń, natomiast istotnie wzrosły koszty energii elektrycznej.

Z kolei nadwyżka dla niektórych domów jednorodzinnych wynika z faktu, że w planie na 2021 r. ujęte były koszty usług geodezyjnych, które nie wszędzie realnie wystąpiły w planowanej wysokości oraz wyższe niż realnie poniesione koszty ubezpieczenia. Ponadto plan na 2021 r. zakładał wynagrodzenie dla m.st. Warszawy z tytułu dzierżawy kilku niewielkich nieruchomości położonych na Mokotowie mających obsługiwać część domów jednorodzinnych, jednak do podpisania umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie Miasta.

Koszty pośrednie i bezpośrednie – prognoza na 2023 r.

19. Rozliczenie wyniku za 2021 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 2021 r.”). Bazując na tych danych i na danych z wykonania pierwszego półrocza 2022 r. określona została dla każdej nieruchomości stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 1 stycznia 2023 r. (znajduje się ono w każdej kalkulacji w rubryce „Planowany koszt 2023 r.”). Koszty pośrednie planowane na 2023 r. przedstawia poniższa tabela:

Konto	PLAN 2023
551-55-01-401-01 Materiały biurowe	30 000,00
551-55-01-401-02 Środki czystości	1 000,00
551-55-01-401-03 Materiały BHP/PPOŻ	600,00
551-55-01-401-05 Materiały do konserwacji co, cw, zw	100,00
551-55-01-401-07 Materiały do bieżącej konserwacji budynków	4 000,00
551-55-01-401-08 Paliwo, eksploatacja i części samochodowe.	17 000,00

551-55-01-401-09 Wyposażenie	20 000,00
551-55-01-401-10 Zużycie energii elektrycznej	78 821,16
551-55-01-401-12 Zużycie energii cieplnej - CO	51 700,00
551-55-01-401-13 Zużycie energii cieplnej - CW	20 606,57
551-55-01-401-15 Zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków	3 384,21
551-55-01-401-16 Materiały do dezynsekcji/deratyzacji	500,00
551-55-01-401-17 Materiały elektryczne	1 500,00
551-55-01-401-18 Materiały ogrodnicze	100,00
551-55-01-401-19 Materiały komputerowe	5 000,00
551-55-01-401-20 Narzędzia/wyposażenie techniczne	6 500,00
551-55-01-401-50 Materiały pozostałe	1 500,00
551-55-01-402-04 Usługi telekomunikacyjne	16 500,00
551-55-01-402-06 Usługi informatyczne	103 000,00
551-55-01-402-07 Usługi prawnicze	890 000,00
551-55-01-402-08 Usługi bankowe	26 500,00
551-55-01-402-09 Usługi poligraficzne i ksero	5 500,00
551-55-01-402-10 Usługi pocztowe i kurierskie	44 000,00
551-55-01-402-11 Usługi ochrony mienia	79 250,00
551-55-01-402-13 Usługi BHP i PPOŻ	65 000,00
551-55-01-402-18 Konserwacja i naprawa dźwigów	2 700,00
551-55-01-402-19 Konserwacja i naprawa sprzętu i maszyn	4 200,00
551-55-01-402-20 Konserwacja bieżąca budynków	150,00
551-55-01-402-21 Nadzór nad robotami elektrycznymi	45 000,00
551-55-01-402-24 Konserwacja c.o., c.w., z.w.	4 400,00
551-55-01-402-27 Przeglądy techniczne budynków	1 000,00
551-55-01-402-28 Sprzątanie budynków	43 000,00
551-55-01-402-36 Usługi księgowe/audytowe/lustracje	35 000,00
551-55-01-402-37 Inwentaryzacja i wypisy z rejestru gruntów	500,00
551-55-01-402-50 Usługi pozostałe	1 500,00
551-55-01-403-01 Wieczyste użytkowanie gruntu	503 602,73
551-55-01-403-02 Podatek od nieruchomości	27 000,00
551-55-01-403-03 Opłaty skarbowe, sądowe, notarialne	12 000,00
551-55-01-403-04 Opłata za gospodarowanie odpadami	6 600,00
551-55-01-403-50 Pozostałe podatki i opłaty	3 000,00
551-55-01-404-01 Um.opr_prcownicy pośredni-Zarząd	1 903 845,30

551-55-01-404-02 Um.cpr_prcownicy pośredni-Zarząd	121 948,80
551-55-01-405-01 ZUS Pracownicy pośredni-Zarząd (um.opr)	370 297,91
551-55-01-405-02 ZUS Pracownicy pośredni-Zarząd (um.cp)	15 814,10
551-55-01-405-08 PPK - Pracownicze Plany Kapitałowe	6 500,00
551-55-01-405-11 Świadczenia rzeczowe - BHP	5 000,00
551-55-01-405-12 Szkolenia	3 000,00
551-55-01-405-13 Opieka medyczna	7 000,00
551-55-01-405-14 Ekwiwalent za pranie odzieży	1 500,00
551-55-01-406-01 ŚT	3 500,00
551-55-01-407-01 Ubezpieczenie majątkowe OC	57 000,00
551-55-01-407-02 Prenumerata, wydawnictwa, ogłoszenia prasowe, reklama	1 000,00
551-55-01-407-04 Odszkodowania (regresy)	500,00
551-55-01-407-05 Artykuły spożywcze	3 500,00
551-55-01-407-50 Pozostałe koszty	1 650,00
RAZEM	4 663 770,78

Do planu na rok 2023 przyjęto zatem łącznie koszty pośrednie na poziomie 4.663.770,78 zł. Należy założyć, że ta kwota pokryje w całości wszelkie wydatki, jakie Spółdzielnia będzie zobowiązana ponieść w związku ze swoją działalnością statutową.

Wzrost planowanych kosztów w porównaniu do kosztów poniesionych w 2021 r. o około 160.000 zł wynika z zakładanego wzrostu cen produktów i usług w związku z inflacją. Syndyk zakłada, że będzie ona utrzymywać się na poziomie 15 % rok do roku. W związku z tym Syndyk zakłada też kosztów wynagrodzeń osób zatrudnionych w Spółdzielni o około 100.000 zł oraz świadczących usługi ochrony o około 10.000 zł. Z kolei z tytułu kosztów energii elektrycznej i ciepłej w części w jakiej wchodzi do kosztów pośrednich zaplanowano wydatki wyższe o około 50.000 zł. również wynikające z zakładanego wzrostu cen nośników energii.

Zwiększeniu ulegną ponadto wydatki z tytułu wyposażenia z kwoty 8.000 zł do kwoty 20.000 zł, co wynika z konieczności wymiany części najbardziej zużytego sprzętu komputerowego na nowy, oraz wydatki z tytułu opieki medycznej z kwoty 2.700 zł do kwoty 7.000 zł co wynika z konieczności wykonania badań okresowych części pracowników oraz zwrotu kosztów zakupu okularów dla osób pracujących w administracji mających prawo do takiego świadczenia.

Z drugiej strony zmniejszeniu uległa kwota planowanych wydatków na usługi księgowe, audytowe i lustracje z 60.000 zł do 35.000 zł

W pozostałym zakresie prognoza w zasadzie odpowiada wydatkom roku 2021.

20. Prognoza kosztów bezpośrednich dla poszczególnych nieruchomości na 2023 r. opierała się na wysokości tych kosztów poniesionych w 2021 r. i w pierwszym półroczu 2022 r. Poszczególne wydatki zostały szczegółowo opisane w każdej kalkulacji, gdzie w pozycji *Uwagi* opisano, czy Syndyk planuje wzrost, czy spadek wydatków, a jeśli tak to w jakiej wysokości ze wskazaniem przyczyn w tych wypadkach, gdy wzrost wydatków jest znaczący w porównaniu z rokiem poprzednim.

21. Stawki prognozy na rok 2023 zostaną odniesione do nieco innej powierzchni użytkowej zasobów ŚSM, niż przyjęta w 2021 r. Poniższa tabela przedstawia porównanie powierzchni użytkowej przyjętej na rok 2023 r. do powierzchni użytkowej w 2021 r.

Łączna powierzchnia użytkowa zasobów ŚSM przyjęta do planu kosztów pośrednich na 2023 rok w porównaniu do 2021r.				
	Lokale mieszkalne (w m2)	Lokale użytkowe (w m2)	Garaże i parkingi (w m2)	Razem (w m2)
Rok 2021	76 047,80	5 146,20	8 261,45	89 455,45
Rok 2023 plan	74 302,87	5 264,47	7 664,21	87 231,55

Syndyk zakłada dalsze zmniejszanie się powierzchni użytkowej zasobów Spółdzielni w 2023 r., stąd na 2023 r. założył niższą łączną powierzchnię użytkową zasobów w wielkości zbliżonej do wyodrębnień, jakie miały miejsce w 2021 r.

22. Podsumowując stawki opłaty dla poszczególnych nieruchomości wynikające z sumy kosztów bezpośrednich i pośrednich poniesionych w roku 2021 r., obowiązujące obecnie w roku 2022 i wynikających z prognozy na 2023 r., wprowadzone niniejszym Zarządzeniem Syndyka dla poszczególnych nieruchomości wielorodzinnych i jednorodzinnych obrazują poniższe table:

Dla domów wielorodzinnych:

PORÓWNANIE STAWEK ZA EKSPLOATACJĘ PODSTAWOWĄ W LATACH 2021-2023						
NIERUCHOMOŚĆ	LOKALE NA PRAWIE SPÓŁDZIELCZYM			LOKALE NA ODREBNEJ WŁASNOŚCI		
	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA OD 1.02.2021 R. Prawo spółdzielcze	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA OD 1.01.2022 R. Prawo spółdzielcze	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA OD 1.01.2023 R. Prawo spółdzielcze	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA OD 1.02.2021 Odrębna własność	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA OD 1.01.2022 Odrębna własność	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA OD 1.01.2023 Odrębna własność
GRZYBOWSKA 5						
lokale mieszkalne	5,95	6,00	7,84	5,88	5,99	7,81
lokale użytkowe	8,13	7,95	9,11	8,23	7,98	9,24
GRZYBOWSKA 6/10						
lokale mieszkalne	6,64	6,20	7,85	6,51	6,15	7,80
lokale użytkowe	9,18	5,16	8,39	8,82	5,20	8,64
GRZYBOWSKA 9						
lokale mieszkalne	6,11	6,23	7,68	n.d.	n.d.	n.d.
lokale użytkowe	6,95	5,03	8,35	n.d.	n.d.	n.d.
JANA PAWŁA II 20						
lokale mieszkalne	6,40	6,61	7,92	n.d.	n.d.	n.d.
lokale użytkowe	9,03	7,67	10,66	n.d.	n.d.	n.d.
PTASIA 6						
lokale mieszkalne	5,15	5,63	6,64	4,71	5,61	6,66
lokale użytkowe	7,91	4,30	7,06	7,26	4,04	7,20
garaże	4,81	7,57	6,02	n.d.	n.d.	n.d.
TAMKA 6/8						
lokale mieszkalne	6,57	7,29	8,60	6,99	7,68	8,98
lokale użytkowe	13,47	7,18	6,27	10,69	5,69	6,16
LESZCZYNY 10						
lokale mieszkalne	7,82	7,02	7,31	n.d.	n.d.	n.d.
miejsca postojowe	284,07 netto	339,57 netto	344,52 netto	n.d.	n.d.	n.d.

Dla domów jednorodzinnych:

PORÓWNANIE STAWEK ZA EKSPLOATACJĘ PODSTAWOWĄ DLA DOMÓW JEDNORODZINNYCH W LATACH 2021-2023			
NIERUCHOMOŚĆ	LOKALE NA PRAWIE SPÓŁDZIELCZYM		
NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY ULICY	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA OD 1.02.2021 R.	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA OD 1.01.2022 R.	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA OD 1.01.2023 R.
BUKOWA			
BUKOWA 5A	5,55	3,70	3,96
BUKOWA 7	5,36	3,75	4,07
BUKOWA 7A	5,24	3,67	4,00
BUKOWA 8A	4,95	3,38	3,66
BUKOWA 9	4,49	3,66	3,97
BZOWA			
BZOWA 1	4,54	4,18	4,37
BZOWA 5	4,61	3,67	3,97
BZOWA 7	5,04	3,77	3,68
BZOWA 9	4,76	3,80	4,09
BZOWA 9A	4,92	3,73	4,43
CISOWA			
CISOWA 3	4,12	4,14	4,56
CISOWA 6	4,66	4,01	4,36
CISOWA 6A	5,04	3,72	4,10
CISOWA 8	5,79	3,78	4,13
CISOWA 8A	3,79	2,78	3,40
TOPAZOWA			
TOPAZOWA 12	4,12	4,53	4,62
TOPAZOWA 20	4,37	4,50	4,57
LESZCZYNY			
LESZCZYNY 2	3,99	4,82	5,78
LESZCZYNY 2A	4,88	3,63	5,75
LESZCZYNY 8	5,53	5,91	5,58
LESZCZYNY 8A	5,22	5,94	5,59
POD SKOCZNIĄ			
POD SKOCZNIĄ 17	5,85	4,42	4,40
POD SKOCZNIĄ 19	5,84	4,22	4,28
PŁYĆWIAŃSKA			
PŁYĆWIAŃSKA 2	4,94	5,35	5,32
PŁYĆWIAŃSKA 4	4,85	5,54	5,45
PŁYĆWIAŃSKA 6	5,14	5,20	5,57
PŁYĆWIAŃSKA 18	5,88	2,58	3,63
INSPEKTOWA			
INSPEKTOWA 11	5,73	3,62	3,65
INSPEKTOWA 13	4,99	4,21	4,14
INSPEKTOWA 15	5,35	3,63	4,12
INSPEKTOWA 17	5,39	3,79	4,07
INSPEKTOWA 19	5,46	3,75	4,05
INSPEKTOWA 21	5,74	3,38	3,84
INSPEKTOWA 29	4,02	4,12	4,68

Dla lokali położonych we wspólnotach mieszkaniowych:

PORÓWNANIE STAWEK ZA EKSPLOATACJĘ PODSTAWOWĄ LOKALI ŚSM W BUDYNKACH WSPÓLNOT W LATACH 2021-2023			
NIERUCHOMOŚĆ POŁOŻONA PRZY ULICY	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA w 2021r.	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA OD 1.01.2022r.	STAWKA OBOWIĄZUJĄCA OD 1.01.2023r.
FABRYCZNA			
lokale mieszkalne	3,97	10,56	11,28
miejsca postojowe	175,02 netto	427,55 netto	477,01 netto
GRZYBOWSKA 12/14			
miejsca postojowe	236,27 netto	594,51 netto	576,03 netto
GRZYBOWSKA 3			
lokale mieszkalne	4,43	11,27	12,86
Lokale użytkowe	4,43	17,08	18,53
PTASIA 4			
lokale mieszkalne	3,55	11,53	10,96
ZIMNA 2			
lokale mieszkalne	3,55	10,96	11,09
miejsca postojowe	108,27 netto	421,94 netto	471,35 netto
LESZCZYNY 4			
lokale mieszkalne	7,65	8,05	10,09
lokale mieszkalne (częściow o splanony niedobór za 2021r.)	7,65	7,02	9,25
miejsca postojowe	210,45 netto	274,83 netto	284,58 netto
miejsca postojowe (częściow o splanony niedobór za 2021r.)	210,45 netto	208,31 netto	270,04 netto

Miejsca postojowe

23. Syndyk wprowadza dla osób mających prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nową stawkę opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej obliczoną w oparciu o koszty nominalne poniesione w roku 2021 obejmującą wynik za ten rok oraz prognozę na rok 2023. Dla tej zmiany aktualne jest uzasadnienie przedstawione powyżej w odniesieniu do lokali. Przyczyny zmiany stawki oraz zasady jej obliczenia są analogiczne jak dla lokali i domów jednorodzinnych.

B. FUNDUSZ REMONTOWY

24. W 2020 r. Syndyk masy upadłości zlecił sporządzenie audytu budynków spółdzielni pod kątem potrzebnych prac remontowych. Audyt wykonał Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa Oddziałem Warszawskim - Ośrodkiem Rzeczoznawstwa i Techniki Budowlanej z siedzibą w Warszawie. Został on ukończony w 2021 r. W oparciu o ten audyt Dział Techniczny i Dział Administracyjny przygotowały plan remontów dla budynków osiedla Za Żelazną Bramą. Plan ten stanowi Załącznik nr 19 do niniejszego Zarządzenia.

Z audytu i planu remontów wynika, że dla dwóch budynków, przy Al. Jana Pawła II 20 i przy ul. Grzybowskiej 6/10 niezbędne jest podniesienie stawki opłaty na fundusz remontowy. W innym wypadku konieczne remonty nie będą miały źródła finansowania.

Jeśli chodzi o nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 w trakcie realizacji są następujące prace finansowane z funduszu remontowego: wymiana sterowania dźwigów str. B, wymiana ramienia, rolek, prowadnika dźwigu P0002, wymiana linki i rolki dźwigu P000 oraz wymiana linki i rolki dźwigu P0002. Wykonywana jest także opinia techniczna w sprawie podzielników ciepła. Z kolei dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10 w trakcie realizacji jest wymiana zaworów pod pionowych C.O. oraz wykonywana jest opinia techniczna w sprawie podzielników ciepła. Są to prace finansowane z funduszu remontowego

W latach 2022 - 2026 niezbędne będzie wykonanie niżej wymienionych prac remontowych.

Dla nieruchomości przy Aleja Jana Pawła II 20 będzie to: wymiana sterowania dźwigów str. A, wymiana stolarki na klatkach schodowych i korytarzach na drzwi przeciwpożarowych, wymiana instalacji hydrantowej wraz z zestawem pompowym i zbiornikiem rezerwowym wody, zakup altan śmietnikowych w ilości 2 sztuk, co związane jest z planowanym zamknięciem komór zsykowych w budynku, wykonanie klimatyzacji maszynowni dźwigów oraz wykonanie odymiania klatek schodowych. Z kolei dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10 planowane prace remontowe to: wymiana kabin dźwigów, wykonanie projektu wymiany instalacji odgromowej oraz wymiana instalacji odgromowej, wymiana instalacji hydrantowej wraz z zestawem pompowym i zbiornikiem rezerwowym wody, wykonanie klimatyzacji maszynowni dźwigów, wymiana stolarki na klatkach schodowych i korytarzach na drzwi przeciwpożarowe, wymiana stolarki okiennej, wymiana oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego oraz oddymianie klatek schodowych.

W/w budynki wykazują następujący stan środków zaksięgowanych na funduszu remontowym:

- budynek przy Al. Jana Pawła II 20 kwotę 410.287,51 zł,
- budynek przy ul. Grzybowskiej 6/10 kwotę 396.967,79 zł.

W/w stany środków na funduszu remontowym dla w/w nieruchomości są zbyt niskie i środki te nie wystarczą na sfinansowanie w/w prac i remontów (bieżących i planowych). Dlatego niezbędne jest zwiększenie stawki na fundusz remontowy z 1 zł / m² do 2,5 zł / m² zgodnie z kalkulacją stanowiącą załącznik do niniejszego Zarządzenia. Dodać należy, że dla lokali użytkowych do wskazanej kwoty netto zostanie doliczony podatek VAT.

Jednocześnie stan funduszu remontowego dla pozostałych nieruchomości i wpływ środków według aktualnej stawki opłaty z tego tytułu są wystarczające dla realizacji zaleceń audytu, chyba że dojdzie do kolejnego skokowego wzrostu cen materiałów i usług budowlanych. Dlatego zmiana nie dotyczy pozostałych budynków.

C. OCHRONA NIERUCHOMOŚCI

25. W wyniku analizy kosztów ochrony nieruchomości Spółdzielni stwierdzono, że dla nieruchomości przy ul. Leszczyzny 2, 2a, 8, 8a i 10 dotychczasowa stawka opłaty z tego tytułu znacząco odbiega od wysokości planowanych kosztów na 2023 r. Mimo wzrostu płacy minimalnej w ubiegłych latach, co ma bardzo istotny wpływ na stawki firm ochroniarskich, wysokość naliczeń dla mieszkańców z tego tytułu nie była aktualizowana od roku 2019. Nowa kalkulacja, która określa stawkę opłaty z tytułu kosztów ochrony obowiązującą od 1 stycznia 2023 r. bazuje na dotychczasowych kosztach ochrony z roku

2022 r. powiększonych o 15% przewidywanego wzrostu płacy minimalnej jaki jest planowany w roku 2023.

Nowe stawki wynoszą:

- dla nieruchomości przy ul. Leszczyny 10 jest to kwota 267,62 zł miesięcznie za lokal,
- dla domów jednorodzinnych przy ul. Leszczyny 2, 2a, 8, 8a jest to kwota 342,52 zł miesięcznie.

Kalkulacja uzasadniająca zmianę stawki opłaty z tego tytułu stanowi załącznik do Zarządzenia.

D. UTRZYMANIE DŹWIGÓW OSOBOWYCH

26. W ocenie Syndyka zaistniała potrzeba zmiany stawki opłaty z tytułu utrzymania dźwigów osobowych (wind) dla nieruchomości Osiedla Za Żelazną Bramą (dla nieruchomości przy. Al. Jana Pawła II 20, przy ul. Grzybowskiej 5. Grzybowskiej 6/10 i Grzybowskiej 9. Stawka ta nie była zmieniana od lutego 2019 r., kiedy to weszło w życie Zarządzenie nr 23/2018. Od ostatniej zmiany stawki minęło więc niemal 4 lata.

Na podstawie kosztów 2021 r. i kosztów pierwszej połowy 2022 r. została skalkulowana nowa stawka w przeliczeniu na 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Jest ona taka sama dla lokali na prawach spółdzielczych i na prawie odrębnej własności lokalu i wynosi:

- dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 jest to kwota 0,17 zł / m² (jest to wzrost o 0,02 zł),
- dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 5 jest to kwota 0,12zł / m² (jest to wzrost o 0,05 zł),
- dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10 jest to kwota 0,16zł / m² (jest to wzrost o 0,04 zł),
- dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 9 jest to kwota 0,11zł / m² (jest to wzrost o 0,03 zł).

Kalkulacja, w której podano koszty utrzymania wind będące podstawą obliczenia stawki z tego tytułu stanowi załącznik do niniejszego Zarządzenia.

E. KOSZTY POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO

27. Tak samo jak poprzednio, koszty postępowania upadłościowego były księgowane na odrębnym koncie księgowym i nie stanowiły ani podstawy ustalenia wyniku za 2021 r., ani przygotowania prognozy na 2023 r. Koszty te w 2021 r. wyniosły 427.378,53 zł. Nastąpił zatem spadek tych kosztów o 44.939,58 zł w stosunku do roku 2020.

W pierwszej połowie 2022 r. koszty te wyniosły 361.301,21 zł co pozwala przewidywać, że na koniec roku zamkną się one kwotą dwukrotnie wyższą. Nastąpi więc najpewniej ich nieznaczny wzrost w stosunku do roku 2021.

Dodać należy, że wzrost ten wynika m.in. z tego, że w roku 2021 do kosztów postępowania upadłościowego ponoszonych dotychczas doszły koszty przygotowania i oferowania do sprzedaży nieruchomości składającej się z działki nr 5/16 (oszacowanie, ogłoszenia przetargowe, opinie prawne i podatkowe).

28. 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).

F. PODSTAWA PRAWNA WYDANIA ZARZĄDZENIA WEJŚCIE W ŻYCIE I SPOSÓB JEGO ZASKARŻANIA

29. Nadwyżka kosztów nad przychodami w opłatach z tytułu eksploatacji podstawowej za rok 2021 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.
30. Opłaty prognozowane na rok 2023, 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.
31. 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.
32. **Syndyk zarządził wprowadzenie w życie zmian objętych niniejszym Zarządzeniem ze skutkiem od 1 stycznia 2023 r.**
33. 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.”


Krzysztof Gołąb
Syndyk Masy Upadłości

Załączniki:

- 1) Kalkulacja opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie - lokale mieszkalne (eksploatacja podstawowa i utrzymanie dźwigów osobowych).
- 2) Kalkulacja opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 w Warszawie - lokale użytkowe.
- 3) Kalkulacja opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 5 w Warszawie - lokale mieszkalne (eksploatacja podstawowa i utrzymanie dźwigów osobowych)..
- 4) Kalkulacja opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 5 w Warszawie - lokale użytkowe.
- 5) Kalkulacja opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10 w Warszawie - lokale mieszkalne (eksploatacja podstawowa i utrzymanie dźwigów osobowych).
- 6) Kalkulacja opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 6/10 w Warszawie - lokale użytkowe.
- 7) Kalkulacja opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 9 w Warszawie - lokale mieszkalne (eksploatacja podstawowa i utrzymanie dźwigów osobowych).
- 8) Kalkulacja opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości przy ul. Grzybowskiej 9 w Warszawie - lokale użytkowe.
- 9) Kalkulacja opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości przy ul. Leszczyny 10 - lokale mieszkalne (eksploatacja podstawowa i ochrona).
- 10) Kalkulacja opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości przy ul. Leszczyny 10 - miejsca postojowe.
- 11) Kalkulacja opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości przy ul. Ptasiej 6 - lokale mieszkalne.
- 12) Kalkulacja opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości przy ul. Ptasiej 6 - lokale użytkowe.
- 13) Kalkulacja opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości przy ul. Ptasiej 6 - lokale użytkowe – garaże.
- 14) Kalkulacja opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości przy ul. Tamka 6/8 - lokale mieszkalne.
- 15) Kalkulacja opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości przy ul. Tamka 6/8 - lokale użytkowe.
- 16) Kalkulacje opłat i rozliczenie wyniku dla nieruchomości, domów jednorodzinnych położonych przy:
 - ul. Pływieńskiej w Warszawie,
 - ul. Pod Skoczną w Warszawie,
 - ul. Topazowej w Piasecznie,
 - ul. Leszczyny w Warszawie (eksploatacja podstawowa i ochrona).
 - ul. Bukowej w Warszawie,
 - ul. Bzowej w Warszawie,
 - ul. Cisowej w Warszawie,
 - ul. Inspektowej w Warszawie.
- 17) Kalkulacje i rozliczenie wyniku dla lokali mieszkalnych i użytkowych położonych we wspólnotach mieszkaniowych.
- 18) Kalkulacje i rozliczenie wyniku dla miejsc postojowych położonych we wspólnotach mieszkaniowych.
- 19) Kalkulacje opłaty na fundusz remontowy dla nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 i ul. Grzybowskiej 6/10.
- 20) Plan remontów dla osiedla Za Żelazną Bramą.

Załącznik nr 1

Rozliczenie wyniku (niedoboru) za 2021 r. lokale mieszkalne Jana Pawła II 20

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione w 2021r.	Przychody według naliczenia 2021r.	Wynik (Koszty minus przychody)	Powierzchnia użytkowa
KOSZTY:				
501-03-01-401-02 - LM Środki czystości	1 212,58		-1 212,58	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-401-03 - LM Materiały BHP/PPOZ	175,60		- 175,60	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-401-16 - LM Materiały do dezynsekcji/deratyzacji	2 484,51		-2 484,51	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-401-50 - LM Materiały pozostałe	818,73		- 818,73	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-06 - LM Usługi informatyczne	94,68		- 94,68	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-28 - LM Sprzątanie budynków	141 154,80		-141 154,80	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-29 - LM Sprzątanie posesji	51 382,74		-51 382,74	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-40 - LM Usługi portiersko-informacyjne	112 546,68		-112 546,68	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-50 - LM Usługi pozostałe	35,00		- 35,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-403-02 - LM Podatek od nieruchomości	22 060,56		-22 060,56	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-404-01 - LM Um opr_pracownicy bezpośredni	53 712,71		-53 712,71	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-405-01 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um opr)	8 850,85		-8 850,85	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-405-08 - LM PPK - Pracownicze Plany Kapitałowe	244,56		- 244,56	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-407-01 - LM Ubezpieczenia majątkowe	8 760,72		-8 760,72	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-02-401-10 - LM Zużycie energii elektrycznej	108 863,76		-108 863,76	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-03-403-04 - LM Opłata za gospodarowanie odpadami	268 770,61		-268 770,61	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-401-07 - LM Materiały do bieżącej konserwacji	9 501,66		-9 501,66	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-401-18 - LM Materiały ogrodnicze	68,15		- 68,15	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-401-20 - LM Narzędzia/wyposażenie techniczne	44,84		- 44,84	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-20 - LM Konserwacja bieżąca budynków	1 495,00		-1 495,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-21 - LM Konserwacja instalacji elektrycznych	16 848,81		-16 848,81	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-24 - LM Konserwacja c.o., c.w., z.w.	53 288,16		-53 288,16	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-27 - LM Przeglądy techniczne budynków	8 106,56		-8 106,56	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-30 - LM Roboty ogrodnicze, utrzymanie zieleni	1 093,33		-1 093,33	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-06-402-34 - LM Dostawa sygnału TV	12 261,72		-12 261,72	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-90 - LM Koszty ogólne/pośrednie	652 611,28		-652 611,28	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-03-01-401-04 - LM Materiały do konserwacji i drobnych napraw dźwigów	669,44		- 669,44	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-03-01-402-18 - LM Konserwacja i naprawa dźwigów	19 326,60		-19 326,60	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-03-01-402-26 - LM Dozór techniczny dźwigów	6 446,50		-6 446,50	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
PRZYCHODY:				
701-03-01 - LM Eksploatacja podstawowa		1132 398,52	1132 398,52	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-02 - LM Energia elektryczna		87 555,24	87 555,24	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-03 - LM Gospodarka odpadami		309 177,40	309 177,40	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-06 - LM Dostawa sygnału TV i konserwacja instalacji domofonowej		13 904,00	13 904,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-08 - LM Podatek od nieruchomości		18 743,05	18 743,05	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-50-01 - LM Pozytki nieruchomości z tytułu najmu		7 814,90	7 814,90	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
705-03 - PRZYCHODY USŁUGI DŹWIGOWE LM - Za Żelazną Bramą		25 763,40	25 763,40	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Razem:	1 562 931,14	1 595 356,51	32 425,37	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2018 (1 m-c)		-48 783,53	-48 783,53	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2019		-40 915,22	-40 915,22	
Wynik o pomniejszony przychód z rozliczenia 2018 r. i 2019r.	1 562 931,14	1 505 657,76	-57 273,38	

	p.u. 2021	p.u. 2023	
Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	14 306,02	14 340,21	
W tym prawa odrębnej własności	-	-	
W tym spółdzielcze prawa do lokalu	14 306,02	14 340,21	
Wyliczenie wyniku według tytułu prawa do lokalu w stawce na 1m2 na miesiąc	Koszt na 1 m2 (wynik łączny stanowiący różnicę podzielony przez sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i przez 12 miesięcy)	Rozliczenie podatku od nieruchomości (kwota podatku podzielona przez sumę powierzchni praw do lokali spółdzielczych i przez 12 miesięcy)	Wynik na 1 m2 p.u.
Stawka dla praw odrębnej własności	n/d	n/d	n/d
Stawka dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali	-0,33		-0,33

[Podpis]

Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023 - lokale mieszkalne Jana Pawła II 20

Powierzchnia użytkowa 14 340,21

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty poniesione w 2021r.	Planowane koszty na 2023 r.	Stawka od 01.01.2023r.	Uwagi
A.	KOSZTY BEZPOŚREDNIE:				
1	501-03-01-401-02 - LM Środki czystości	1 212,58	1 394,47	0,01	inflacja 15%
2	501-03-01-401-03 - LM Materiały BHP/PPOZ	175,60	201,94	0,00	
3	501-03-01-401-16 - LM Materiały do dezynsekcji/deratyzacji	2 484,51	2 142,89	0,01	
4	501-03-01-401-50 - LM Materiały pozostałe	818,73	941,54	0,01	inflacja 15%
5	501-03-01-402-06 - LM Usługi informatyczne	94,68	94,56	0,00	wg kosztów I półrocza 2022r
6	501-03-01-402-28 - LM Sprzątanie budynków	141 154,80	175 416,08	1,02	wg kosztów 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
7	501-03-01-402-29 - LM Sprzątanie posesji	51 382,74	66 423,68	0,39	wg kosztów 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
8	501-03-01-402-40 - LM Usługi portiersko-informacyjne	112 546,68	129 075,82	0,75	wg kosztów 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
9	501-03-01-402-50 - LM Usługi pozostałe	35,00	40,25	0,00	
10	501-03-01-404-01 - LM Um. opr. pracownicy bezpośredni	53 712,71	77 748,00	0,45	
11	501-03-01-405-01 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um. opr)	8 850,85	15 121,99	0,09	
12	501-03-01-405-08 - LM PPK - Pracownicze Plany Kapitałowe	244,56	244,56	0,00	
13	501-03-01-407-01 - LM Ubezpieczenia majątkowe	8 760,72	38 105,16	0,22	wg nowej polisy 2022
	501-03-04-401-05 - LM Materiały konserwacji co.cw.zw	0,00	1 847,80	0,01	wg. kosztów I półrocza 2022r.
14	501-03-04-401-07 - LM Materiały do bieżącej konserwacji	9 501,66	10 532,32	0,06	wg kosztów I półrocza 2022r.
15	501-03-04-401-18 - LM Materiały ogrodnicze	68,15	78,37	0,00	inflacja 15%
16	501-03-04-401-20 - LM Narzędzia/wyposażenie techniczne	44,84	51,57	0,00	
17	501-03-04-402-20 - LM Konserwacja bieżąca budynków	1 495,00	1 820,00	0,01	wg. kosztów I półrocza 2022r.
18	501-03-04-402-21 - LM Konserwacja instalacji elektrycznych	16 848,81	19 342,36	0,11	wg. kosztów I półrocza 2022r.
19	501-03-04-402-24 - LM Konserwacja c.o., c.w., z.w.	53 288,16	60 703,88	0,35	wg. kosztów I półrocza 2022r.
20	501-03-04-402-27 - LM Przeglądy techniczne budynków	8 106,56	9 727,87	0,06	
21	501-03-04-402-30 - LM Roboty ogrodnicze, utrzymanie zieleni	1 093,33	1 257,33	0,01	inflacja 15%
B.	501-03-90 - LM Koszty pośrednie	652 611,28	693 161,20	4,03	
	Suma:	1 124 531,95	1 305 473,63	7,59	
C.	Rozliczenie niedoboru za 2021 r. spółdzielcze prawo do lokalu (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			0,33	
D.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo do lokalu			7,92	
E.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 spółdzielcze prawo do lokalu			6,61	
F.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023, a stawką obowiązującą w 2022(wiersz D minus wiersz E)			1,31	

Kalkulacja stawki za dźwigi od 01.01.2023

Rodzaj kosztu	Koszty poniesione w 2021r.	Planowane koszty w 2023r.	Oplata za 1 m2 od 01.01.2023r.	Uwagi
1 505-03-01-401-04 - LM Materiały do konserwacji i drobnych napraw dźwigów	669,44	669,44	0,17	aktualna stawka opłaty 0,15zł/ m2
2 505-03-01-402-18 - LM Konserwacja i naprawa dźwigów	19 326,60	22 225,59		
3 505-03-01-402-26 - LM Dozór techniczny dźwigów	6 446,50	6 446,50		
Razem	26 442,54	29 341,53		


 Menedżer i Kierownik

Załącznik nr 2

**Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023 -
lokale użytkowe Jana Pawła II 20**

Pow użytkowa

427

L.p.	Numer konta księgowego	Koszty poniesione w 2021 r.	Planowane koszty na 2023r.	Stawka od 01.01.2023r.	Uwagi
A.	Koszty bezpośrednie:				
1	502-03-01-401-02 - LU Środki czystości	21,45	24,67	0,00	inflacja 15%
2	502-03-01-401-16 - LU Środki do dezynsekcji/deratyzacji	74,16	63,96	0,01	
3	502-03-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	22,66	26,06	0,01	
4	502-03-01-402-06 - LU Usługi informatyczne	2,27	2,76	0,00	wg kosztów I półrocza 2022
5	502-03-01-402-29 - LU Sprzątanie posesji	1 533,65	1 977,82	0,39	wg kosztów 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
6	502-03-01-402-40 - LU Usługi portiersko-informacyjne	3 359,21	3 843,44	0,75	wg kosztów 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
7	502-03-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	219,86	1 134,60	0,22	wg kosztów polisy 2022
8	502-03-04-401-05 - LU Materiały do konserwacji co,cw,zw	-00	55,04	0,01	wg kosztów I półrocza 2022
9	502-03-04-401-07 - LU Materiały do bieżącej konserwacji	56,08	102,00	0,02	wg kosztów I półrocza 2022
10	502-03-04-401-18 - LU Materiały ogrodnicze	2,03	2,34	0,00	inflacja 15%
11	502-03-04-401-20 - LU Narzędzia/wyposażenie techniczne	1,34	1,54	0,00	inflacja 15%
12	502-03-04-402-21 - LU Konserwacja instalacji elektrycznych	479,29	575,94	0,11	wg kosztów I półrocza 2022
13	502-03-04-402-24 - LU Konserwacja co,cw,zw	1 575,08	1 807,52	0,35	wg kosztów I półrocza 2022
14	502-03-04-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	30,23	36,27	0,01	
15	502-03-04-402-30 - LU Roboty ogrodnicze, utrzymanie zieleni	32,63	37,53	0,01	
B.	502-03-90 - LU Koszty pośrednie	32 982,95	35 411,95	6,91	
	Suma:	40 392,90	45 103,44	8,80	
C.	Rozliczenie wyniku za 2021 r.			1,86	
D.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązującej od 01.01.2023 do 31.12.2023			10,66	
E.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022			7,67	
F.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D minus wiersz E)			2,99	


 Miejsce na pieczęć i podpis

Rozliczenie wyniku (niedoboru) w 2021 r. lokale użytkowe Jana Pawła II

Pow użytkowa

563,33

427,00

Numer konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione w 2021	Koszty rzeczywiste poniesione w 2021 <small>(pomniejszone o nieobciążane lokale)</small>	Przychody wg naliczenia za 2021r.	Wynik (przychody minus koszty)
Koszty:				
502-03-01-401-02 - LU Środki czystości	28,30	21,45		- 28,30
502-03-01-401-16 - LU Środki do dezynsekcji/deratyzacji	97,84	74,16		- 97,84
502-03-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	29,90	22,66		- 29,90
502-03-01-402-06 - LU Usługi informatyczne	3,00	2,27		- 3,00
502-03-01-402-29 - LU Sprzątanie posesji	2 023,31	1533,65		-2 023,31
502-03-01-402-40 - LU Usługi portiersko-informacyjne	4 431,72	3359,21		-4 431,72
502-03-01-403-02 - LU Podatek od nieruchomości	10 917,84	10917,84		-10 917,84
502-03-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	290,05	219,86		- 290,05
502-03-02-401-10 - LU Zużycie energii elektrycznej	4 286,73	3249,31		-4 286,73
502-03-03-403-04 - LU Oplata za gospodarowanie odpadami	2 134,13	1617,65		-2 134,13
502-03-04-401-07 - LU Materiały do bieżącej konserwacji	73,98	56,08		- 73,98
502-03-04-401-18 - LU Materiały ogrodnicze	2,68	2,03		- 2,68
502-03-04-401-20 - LU Narzędzia/wyposażenie techniczne	1,77	1,34		- 1,77
502-03-04-402-21 - LU Konserwacja instalacji elektrycznych	632,31	479,29		- 632,31
502-03-04-402-24 - LU Konserwacja co,ow,zw	2 077,96	1575,08		-2 077,96
502-03-04-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	39,88	30,23		- 39,88
502-03-04-402-30 - LU Roboty ogrodnicze, utrzymanie zieleni	43,05	32,63		- 43,05
502-03-90 - LU Koszty ogólne/pośrednie	32 982,95	32 982,95		-32 982,95
Przychody:				
702-03-01 - LU Eksploatacja podstawowa			39 450,43	39 450,43
702-03-02 - LU Energia elektryczna			5 328,96	5 328,96
702-03-03 - LU Gospodarka odpadami			1 851,63	1 851,63
702-03-08 - LU Podatek od nieruchomości			10 696,35	10 696,35
Wynik:	60 097,40	56 177,70	57 327,37	1 149,67
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2018 (1 m-c)			-2 365,58	-2 365,58
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2019			-8 313,69	-8 313,69
Wynik pomniejszony o przychód z rozliczenia niedoboru za 2018 i 2019r.	60 097,40	56 177,70	46 648,10	-9 529,60
Łączna powierzchnia lokali użytkowych na spółdzielczych prawach		427,00		
Wynik w stawce na 1 m2 /m-c		-1,86		



Załącznik nr 3

Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023 - lokale mieszkalne

Grzybowska 5

powierzchnia użytkowa

15 147,93

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty poniesione 2021	Planowane koszty na 2023r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A. KOSZTY BEZPOŚREDNIE:					
1	501-03-01-401-02 - LM Środki czystości	442,82	509,24	0,00	15% inflacja
2	501-03-01-401-16 - LM Materiały do dezynsekcji/deratyzacji	2 513,54	2 167,93	0,01	
3	501-03-01-401-50 - LM Materiały pozostałe	1 019,49	1 172,41	0,01	
4	501-03-01-402-06 - LM Usługi informatyczne	100,08	99,84	0,00	wg kosztów I półrocza 2022
5	501-03-01-402-12 - LM Usługi transportowe	490,87	0,00	-	
6	501-03-01-402-28 - LM Sprzątanie budynków	89 116,80	152 766,00	0,84	wg kosztów I połowy 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
7	501-03-01-402-29 - LM Sprzątanie posesji	48 962,80	51 336,00	0,28	wg kosztów I połowy 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
8	501-03-01-402-40 - LM Usługi portiersko-informacyjne	103 753,08	130 623,49	0,72	wg kosztów I połowy 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
9	501-03-01-402-50 - LM Usługi pozostałe	23,79	27,36	0,00	
10	501-03-01-404-01 - LM Um.opr.pracownicy bezpośredni	55 999,99	81 058,80	0,45	
11	501-03-01-405-01 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um.opr)	9 227,82	15 765,94	0,09	
12	501-03-01-405-08 - LM PPK - Pracownicze Plany Kapitałowe	254,90	254,90	0,00	
13	501-03-01-407-01 - LM Ubezpieczenia majątkowe	9 266,06	39 305,16	0,22	wg. polisy 2022r.
14	501-03-04-401-05 - LM Materiały do konserwacji co,cw,zw	2 320,88	3 440,70	0,02	wg kosztów I półrocza 2022
15	501-03-04-401-07 - LM Materiały do bieżącej konserwacji	8 141,05	9 362,21	0,05	15% inflacja
16	501-03-04-401-18 - LM Materiały ogrodnicze	125,54	144,37	0,00	
17	501-03-04-402-20 - LM Konserwacja bieżąca budynków	250,00	292,40	0,00	
18	501-03-04-402-21 - LM Konserwacja instalacji elektrycznych	20 439,12	23 490,44	0,13	wg kosztów I półrocza 2022
19	501-03-04-402-24 - LM Konserwacja c.o., c.w., z.w.	56 078,62	61 165,38	0,34	wg kosztów I półrocza 2022
20	501-03-04-402-27 - LM Przeglądy techniczne budynków	6 057,33	7 268,80	0,04	
B. 501-03-90 Koszty pośrednie		690 251,11	732 203,87	4,03	
Suma:		1 104 835,69	1 312 455,23	7,22	
C.1.	Rozliczenie niedoboru za 2021 r. spółdzielcze prawo do lokalu (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			0,62	
C.2.	Rozliczenie niedoboru za 2021 r. odrębna własność (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			0,59	
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo do lokalu			7,84	
D.2.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 -odrębna własność			7,81	
E.1.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu			6,00	
E.2.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - odrębna własność			5,99	
F.1.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1) - spółdzielcze prawo do lokalu			1,84	
F.2.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D2 minus wiersz E.2) - odrębna własność			1,82	

Kalkulacja stawki za dźwigi od 01.01.2023

Rodzaj kosztu	Koszty poniesione w 2021r.	Planowane koszty w 2023r.	Opłata za 1 m2 od 01.01.2023r.	Uwagi
1 505-03-01-401-04 - LM Materiały do konserwacji i drobnych napraw dźwigów	820,44	820,44	0,12	aktualna stawka opłaty 0,07zł/ m2
2 505-03-01-402-18 - LM Konserwacja i naprawa dźwigów	15 084,36	17 347,01		
3 505-03-01-402-26 - LM Dozór techniczny dźwigów	4 200,00	4 200,00		
Razem	20 104,80	22 367,45		

Rozliczenie wyniku (niedoboru) za 2021 r. lokale mieszkalne Grzybowska 5

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione w 2021r.	Przychody według naliczenia w 2021r.	Wynik (Koszty minus przychody)	Powierzchnia użytkowa
Koszty:				
501-03-01-401-02 - LM Środki czystości	442,82		- 442,82	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-401-16 - LM Materiały do dezynsekcji/deratyzacji	2 513,54		-2 513,54	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-401-50 - LM Materiały pozostałe	1 019,49		-1 019,49	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-06 - LM Usługi informatyczne	100,08		- 100,08	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-12 - LM Usługi transportowe	490,87		- 490,87	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-28 - LM Sprzątanie budynków	89 116,80		-89 116,80	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-29 - LM Sprzątanie posesji	48 962,80		-48 962,80	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-40 - LM Usługi portiersko-informacyjne	103 753,08		-103 753,08	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-50 - LM Usługi pozostałe	23,79		- 23,79	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-403-02 - LM Podatek od nieruchomości	10 365,60		-10 365,60	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-404-01 - LM Um.opr._pracownicy bezpośredni	55 999,99		-55 999,99	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-405-01 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um.opr)	9 227,82		-9 227,82	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-405-08 - LM PPK - Pracownicze Plany Kapitałowe	254,90		- 254,90	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-407-01 - LM Ubezpieczenia majątkowe	9 266,06		-9 266,06	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-02-401-10 - LM Zużycie energii elektrycznej	128 140,70		-128 140,70	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-03-403-04 - LM Opłata za gospodarowanie odpadami	277 813,83		-277 813,83	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-401-05 - LM Materiały do konserwacji co,cw,zw	2 320,88		-2 320,88	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-401-07 - LM Materiały do bieżącej konserwacji	8 141,05		-8 141,05	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-401-18 - LM Materiały ogrodnicze	125,54		- 125,54	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-20 - LM Konserwacja bieżąca budynków	250,00		- 250,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-21 - LM Konserwacja instalacji elektrycznych	20 439,12		-20 439,12	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-24 - LM Konserwacja c.o., c.w., z w	56 078,62		-56 078,62	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-27 - LM Przeglądy techniczne budynków	6 057,33		-6 057,33	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-06-402-34 - LM Dostawa sygnału TV	9 358,76		-9 358,76	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-90 - LM Koszty ogólne/pośrednie	690 251,11		-690 251,11	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-03-01-401-04 - LM Materiały do konserwacji i drobnych napraw dźwigów	820,44		- 820,44	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-03-01-402-18 - LM Konserwacja i naprawa dźwigów	15 084,36		-15 084,36	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-03-01-402-26 - LM Dozór techniczny dźwigów	4 200,00		-4 200,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Przychody:				
701-03-01 - LM Eksploatacja podstawowa		1105 413,85	1105 413,85	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-02 - LM Energia elektryczna		99 867,24	99 867,24	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-03 - LM Gospodarka odpadami		260 669,86	260 669,86	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-06 - LM Dostawa sygnału TV i konserwacja instalacji domofonowej		10 184,00	10 184,00	
701-03-08 - LM Podatek od nieruchomości		10 530,75	10 530,75	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-50-01 - LM Pozytki nieruchomości z tytułu najmu		6 146,70	6 146,70	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
705-03 - PRZYCHODY USŁUGI DŹWIGOWE LM - Za Żelazną Bramą		12 710,52	12 710,52	
Razem	1550 619,38	1505 522,92	- 45 096,46	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2018 (1 m-c)		44 576,53	- 44 576,53	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2019 (11 m-cy)		23 754,13	- 23 754,13	
Wynik o pomniejszony przychód z rozliczenia 2018 r. i 2019r.	1550 619,38	1 437 192,26	-113 427,12	
podatek od nieruchomości	10 365,60	10 530,75	165,15	
Wynik bez uwzględnienia podatku od nieruchomości	1 540 253,78	1 426 661,51	-113 592,27	

	p.u. 2021	p.u. 2023		
Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	15 077,75	15 147,93		
W tym prawa odrębnej własności	6 729,18	6 714,01		
W tym spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	8 348,57	8 433,92		
Wyliczenie wyniku według tytułu prawa do lokalu w stawce na 1m2 na miesiąc	Koszt na 1 m2 (wynik łączny stanowiący różnicę podzielony przez sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i przez 12 miesięcy)	Rozliczenie podatku od nieruchomości (kwota podatku podzielona przez sumę powierzchni praw do lokali spółdzielczych i przez 12 miesięcy)	Pozytki	Wynik na 1 m2 p.u.
stawka dla praw odrębnej własności	-0,62	0,00	0,03	-0,59
stawka dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali	-0,62	0,00	0,00	-0,62


 Wzrostek & Partnerzy sp. z o.o.
 ul. Grzybowska 5, 00-613 Warszawa

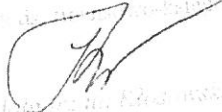
Załącznik nr 4

Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023
Grzybowska 5 lokale użytkowe

Powierzchnia użytkowa

420,26

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty poniesione w 2021	Planowane koszty 2023 r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A.	Koszty				
1	502-03-01-401-02 - LU Środki czystości	3,98	4,58	0,00	15% inflacja
2	502-03-01-401-16 - LU Środki do dezynsekcji/deratyzacji	70,10	60,46	0,01	
3	502-03-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	22,50	25,88	0,01	
4	502-03-01-402-06 - LU Usługi informatyczne	3,00	2,76	0,00	wg kosztów 2022
5	502-03-01-402-12 - LU Usługi transportowe	13,68	-00	-00	
6	502-03-01-402-29 - LU Sprzątanie posesji	1 364,68	1 424,44	0,28	wg kosztów 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
7	502-03-01-402-40 - LU Usługi portiersko-informacyjne	2 891,88	3 624,02	0,72	wg kosztów 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
8	502-03-01-402-50 - LU Usługi pozostałe	0,05	309,24	0,06	
9	502-03-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	271,11	1 090,44	0,22	wg polisy 2022r.
10	502-03-04-401-05 - LU Materiały do konserwacji co,cw,zw	64,69	100,00	0,02	wg kosztów 2022
11	502-03-04-401-07 - LU Materiały do bieżącej konserwacji	33,11	38,08	0,01	
	502-03-04-401-18 - LU Materiały ogrodnicze	3,50	10,00	0,00	
12	502-03-04-402-21 - LU Konserwacja instalacji elektrycznych	549,95	651,70	0,13	wg kosztów lp. 2022
	502-03-04-402-24 - LU Konserwacja co,cw,zw	1 572,62	1 687,98	0,33	wg kosztów lp. 2022
13	502-03-04-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	39,19	47,03	0,01	
B.	502-03-90 - LU Koszty ogólne/pośrednie	32 462,33	34 852,99	6,91	
	Suma:	39 366,37	43 929,58	8,71	
C.1.	Rozliczenie niedoboru za 2021 r. spółdzielcze prawo do lokalu (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			0,40	
C.2.	Rozliczenie niedoboru za 2021 r. odrębna własność (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			0,53	
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo do lokalu			9,11	
D.2.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - odrębna własność			9,24	
E.1.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu			7,95	
E.2.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - odrębna własność			7,98	
F.1.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1.) - spółdzielcze prawo do lokalu			1,16	
F.2.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D2 minus wiersz E.2.) - odrębna własność			1,26	


 Miejsce na podpis i pieczęć

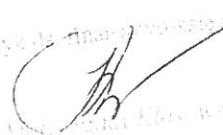
Rozliczenie wyniku (niedoboru) za 2021 r. - lokale użytkowe Grzybowska 5

Powierzchnia użytkowa

420,26

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione w 2021r.	Przychody według naliczenia w 2021r.	Wynik (przychody minus koszty)
Koszty:			
502-03-01-401-02 - LU Środki czystości	3,98		- 3,98
502-03-01-401-16 - LU Środki do dezynsekcji/deratyzacji	70,10		- 70,10
502-03-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	22,50		- 22,50
502-03-01-402-06 - LU Usługi informatyczne	3,00		- 3,00
502-03-01-402-12 - LU Usługi transportowe	13,68		- 13,68
502-03-01-402-29 - LU Sprzątanie posesji	1 364,68		-1 364,68
502-03-01-402-40 - LU Usługi portiersko-informacyjne	2 891,88		-2 891,88
502-03-01-402-50 - LU Usługi pozostałe	0,05		- 0,05
502-03-01-403-02 - LU Podatek od nieruchomości	2 657,40		-2 657,40
502-03-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	271,11		- 271,11
502-03-02-401-10 - LU Zużycie energii elektrycznej	3 571,66		-3 571,66
502-03-03-403-04 - LU Opłata za gospodarowanie odpadami	8 091,81		-8 091,81
502-03-04-401-05 - LU Materiały do konserwacji co,cw,zw	64,69		- 64,69
502-03-04-401-07 - LU Materiały do bieżącej konserwacji	33,11		- 33,11
502-03-04-401-18 - LU Materiały ogrodnicze	3,50		- 3,50
502-03-04-402-21 - LU Konserwacja instalacji elektrycznych	549,95		- 549,95
502-03-04-402-24 - LU Konserwacja co,cw,zw	1 572,62		-1 572,62
502-03-04-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	39,19		- 39,19
502-03-90 - LU Koszty ogólne/pośrednie	32 462,33		-32 462,33
Przychody:			
702-03-01 - LU Eksploatacja podstawowa		41 459,67	41 459,67
702-03-02 - LU Energia elektryczna		2 773,80	2 773,80
702-03-03 - LU Gospodarka odpadami		7 758,66	7 758,66
702-03-08 - LU Podatek od nieruchomości		2 907,36	2 907,36
702-03-14 - LU Konserwacja anteny 8%		96,00	96,00
Razem:	53 687,24	54 995,49	1 308,25
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2018 (1 m-c)		-1 626,23	-1 626,23
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2019		-2 245,43	-2 245,43
Wynik o pomniejszony przychód z rozliczenia 2018 r. i 2019r.	53 687,24	51 123,84	-2 563,40
podatek od nieruchomości	2 657,40	2 907,36	249,96
Wynik bez uwzględnienia podatku od nieruchomości	51 029,84	48 216,48	-2 813,36

Łączna powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	420,26				
W tym prawa odrębnej własności	289,30				
W tym spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	130,96				
Wyciszenie stawki straty według tytułu prawa do lokalu na miesiąc		Koszt na 1 m2 (wynik łączny stanowiący różnicę podzielony przez sumę powierzchni użytkowej lokali i przez 12 miesięcy)	Rozliczenie podatku od nieruchomości (kwota podatku podzielona przez sumę powierzchni praw do lokali spółdzielczych i przez 12 miesięcy)	Pożytki	Wynik na 1 m2 p.u.
Stawka dla praw odrębnej własności	-0,56		n/d	0,03	-0,53
stawka dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali	-0,56		0,16	n/d	-0,40


 Wzrost: 1,80 m, Ciężar ciała: 75 kg, Ciężar serca: 300 g, Ciężar płuc: 1,2 kg, Ciężar wątroby: 1,5 kg, Ciężar nerek: 150 g, Ciężar pęcherzyka żółciowego: 50 g, Ciężar trzustki: 70 g, Ciężar śledziony: 150 g, Ciężar wątroby: 1,5 kg, Ciężar nerek: 150 g, Ciężar pęcherzyka żółciowego: 50 g, Ciężar trzustki: 70 g, Ciężar śledziony: 150 g

Załącznik nr 5

**Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023 - lokale mieszkalne
Grzybowska 6/10**

powierzchnia użytkowa

13 887,77

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty poniesione 2021	Planowane koszty na 2023r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A.	KOSZTY BEZPOŚREDNIE:				
	501-03-01-401-02 - LM Środki czystości	421,48	484,70	0,00	15% inflacja
	501-03-01-401-16 - LM Materiały do dezynsekcji/deratyzacji	2 583,94	2 228,65	0,01	
	501-03-01-401-50 - LM Materiały pozostałe	785,37	903,18	0,01	15%inflacja
	501-03-01-402-06 - LM Usługi informatyczne	91,92	91,68	0,00	wg.kosztów I półrocza 2022
	501-03-01-402-28 - LM Sprzątanie budynków	142 999,80	157 858,20	0,95	wg.kosztów I półrocza 2022 plus 15% wzrost
	501-03-01-402-29 - LM Sprzątanie posesji	41 552,48	50 418,44	0,30	wg.kosztów I półrocza 2022 plus 15% wzrost
	501-03-01-402-40 - LM Usługi portiersko-informacyjne	93 364,10	106 937,86	0,64	wg.kosztów I półrocza 2022 plus 15% wzrost
	501-03-01-404-01 - LM Um. opr. pracowników bezpośredni	40 679,00	48 543,40	0,29	
	501-03-01-405-01 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um. opr)	6 903,08	9 441,69	0,06	
	501-03-01-405-08 - LM PPK - Pracownicze Plany Kapitałowe	19,00	19,00	0,00	
	501-03-01-407-01 - LM Ubezpieczenia majątkowe	8 504,22	39 171,17	0,24	wg. nowej polisy 2022
	501-03-04-401-05 - LM Materiały do konserwacji co,cw.zw	2 308,61	6 644,00	0,04	wg.kosztów I półrocza 2022
	501-03-04-401-07 - LM Materiały do bieżącej konserwacji	6 565,29	14 382,00	0,09	wg.kosztów I półrocza 2022
	501-03-04-401-18 - LM Materiały ogrodnicze	327,15	376,22	0,00	15% inflacja
	501-03-04-402-20 - LM Konserwacja bieżąca budynków	7 567,00	1 740,00	0,01	wg.kosztów I półrocza 2022
	501-03-04-402-21 - LM Konserwacja instalacji elektrycznych	20 969,05	20 663,20	0,12	wg.kosztów I półrocza 2022
	501-03-04-402-24 - LM Konserwacja c.o., c.w., z w	58 833,45	58 786,40	0,35	wg.kosztów I półrocza 2022
	501-03-04-402-27 - LM Przeglądy techniczne budynków	17 035,47	11 377,96	0,07	
	501-03-06-402-16 - LM Konserwacja i naprawa domofonów	9 072,00	9 072,00	0,05	
B.	501-03-90 Koszty pośrednie	633 501,47	671 291,65	4,03	
	Suma:	1 094 083,88	1 210 431,39	7,26	
C.1.	Rozliczenie niedoboru za 2021 r. spółdzielcze prawo do lokalu (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			0,59	
C.2.	Rozliczenie niedoboru za 2021 r. odrębna własność (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			0,54	
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo do lokalu			7,85	
D.2.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 -odrębna własność			7,80	
E.1.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu			6,20	
E.2.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - odrębna własność			6,15	
F.1.	Różnica w wysokości opłaty z tego tytułu między stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1.) - spółdzielcze prawo do lokalu			1,65	
F.2.	Różnica w wysokości opłaty z tego tytułu między stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D2 minus wiersz E.2.) - odrębna własność			1,65	

Kalkulacja stawki za dźwigi od 01.01.2023

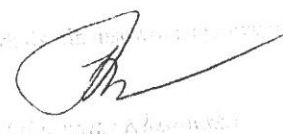
	Rodzaj kosztu	Koszty poniesione w 2021r.	Planowane koszty w 2023r.	Opłata za 1 m2 od 01.01.2023r.	Uwagi
1	505-03-01-401-04 - LM Materiały do konserwacji i drobnych napraw dźwigów	307,85	307,85	0,16	aktualna stawka opłaty 0,12zł/ m2
2	505-03-01-402-18 - LM Konserwacja i naprawa dźwigów	18 786,41	21 604,37		
3	505-03-01-402-26 - LM Dozór techniczny dźwigów	5 394,70	5 394,70		
	Razem	24 488,96	27 306,92		


 Małgorzata Kłisowska

Rozliczenie wyniku za 2021 r. lokale mieszkalne Grzybowska 6/10

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione	Przychody według naliczenia	Wynik (Koszty minus przychody)	Powierzchnia użytkowa
KOSZTY:				
501-03-01-401-02 - LM Środki czystości	421,48		- 421,48	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-401-11 - LM zużycie gazu	40,68		- 40,68	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-401-16 - LM Materiały do dezynsekcji/deratyzacji	2 583,94		-2 583,94	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-401-50 - LM Materiały pozostałe	785,37		- 785,37	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-06 - LM Usługi informatyczne	91,92		- 91,92	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-28 - LM Sprzątanie budynków	142 999,80		-142 999,80	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-29 - LM Sprzątanie posesji	41 552,48		-41 552,48	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-40 - LM Usługi portiersko-informacyjne	93 364,10		-93 364,10	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-403-02 - LM Podatek od nieruchomości	12 909,24		-12 909,24	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-404-01 - LM Um. opr. pracownicy bezpośredni	40 679,00		-40 679,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-405-01 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um. opr)	6 903,08		-6 903,08	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-405-08 - LM PPK - Pracownicy Planu Kapitałowe	19,00		- 19,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-407-01 - LM Ubezpieczenia majątkowe	8 504,22		-8 504,22	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-02-401-10 - LM Zużycie energii elektrycznej	150 468,87		-150 468,87	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-03-403-04 - LM Opłata za gospodarowanie odpadami	281 631,18		-281 631,18	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-401-05 - LM Materiały do konserwacji co,cw,zw	2 308,61		-2 308,61	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-401-07 - LM Materiały do bieżącej konserwacji	6 565,29		-6 565,29	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-401-18 - LM Materiały ogrodnicze	327,15		- 327,15	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-20 - LM Konserwacja bieżąca budynków	7 567,00		-7 567,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-21 - LM Konserwacja instalacji elektrycznych	20 969,05		-20 969,05	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-24 - LM Konserwacja c.o., c.w., z.w.	58 833,45		-58 833,45	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-27 - LM Przeglądy techniczne budynków	17 035,47		-17 035,47	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-06-402-16 - LM Konserwacja i naprawa domofonów	9 072,00		-9 072,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-06-402-34 - LM Dostawa sygnału TV	17 523,75		-17 523,75	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-90 - LM Koszty ogólne/pośrednie	633 501,47		-633 501,47	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-03-01-401-04 - LM Materiały do konserwacji i drobnych napraw dźwigów	307,85		- 307,85	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-03-01-402-18 - LM Konserwacja i naprawa dźwigów	18 786,41		-18 786,41	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-03-01-402-26 - LM Dozór techniczny dźwigów	5 394,70		-5 394,70	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Przychody:				
701-03-01 - LM Eksploatacja podstawowa		1127 120,60	1127 120,60	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-02 - LM Energia elektryczna		95 000,40	95 000,40	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-03 - LM Gospodarka odpadami		295 441,40	295 441,40	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-06 - LM Dostawa sygnału TV i konserwacja instalacji domofonowej		19 664,00	19 664,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-08 - LM Podatek od nieruchomości		12 618,72	12 618,72	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-50-01 - LM Pozytki nieruchomości z tytułu najmu		11 600,75	11 600,75	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
705-03 - PRZYCHODY USŁUGI DŻWIGOWE LM - Za Żelazną Bramą		19 997,40	19 997,40	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Razem	1581 146,56	1581 443,27	296,71	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2018 (1m-c)	-	41 525,07	- 41 525,07	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2019	-	56 974,77	- 56 974,77	
Wynik o pomniejszony przychód z rozliczenia 2018 r. i 2019r.	1581 146,56	1 482 943,43	-98 203,13	
podatek od nieruchomości	12 909,24	12 618,72	-290,52	
Wynik bez uwzględnienia podatku od nieruchomości	1 568 237,32	1 470 324,71	-97 912,61	

	p.u. 2021	p.u. 2023		
Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	13 887,11	13 887,77		
W tym prawa odrębnej własności	3 955,31	3 955,97		
W tym spółdzielcze prawa do lokalu	9 931,80	9 931,80		
Wyliczenie wyniku według tytułu prawa do lokalu w stawce na 1m2 na miesiąc	Koszt na 1 m2 (wynik łączny stanowiący różnicę podzielony przez sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i przez 12 miesięcy)	Rozliczenie podatku od nieruchomości (kwota podatku podzielona przez sumę powierzchni praw do lokali spółdzielczych i przez 12 miesięcy)	Pozytki	Wynik na 1 m2 p.u.
Stawka dla praw odrębnej własności	-0,59	0,00	0,05	-0,54
stawka dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali	-0,59	0,00	0,00	-0,59




Załącznik nr 6

Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023
Grzybowska 6/10 lokale użytkowe

Powierzchnia użytkowa

815,05

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty poniesione w 2021	Planowane koszty 2023 r.	Stawka od 01.01.2023 r.	
A.	Koszty bezpośrednie				
1	502-03-01-401-02 - LU Środki czystości	7,13	8,20	0,00	15% inflacja
3	502-03-01-401-16 - LU Środki do dezynsekcji/deratyzacji	151,65	130,80	0,01	15% inflacja
4	502-03-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	35,85	41,23	0,00	15% inflacja
5	502-03-01-402-06 - LU Usługi informatyczne	5,76	5,40	0,00	wg.kosztów I półrocza 2022
6	502-03-01-402-29 - LU Sprzątanie posesji	2 438,79	2 959,00	0,30	wg.kosztów I półrocza 2022 plus 15% wzrost
7	502-03-01-402-40 - LU Usługi portiersko-informacyjne	5 479,69	6 270,42	0,64	wg.kosztów I półrocza 2022 plus 15% wzrost
8	502-03-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	520,05	2 166,24	0,22	wg. nowej polisy 2022
9	502-03-04-401-05 - LU Materiały do konserwacji co,cw,zw	135,49	361,82	0,04	wg.kosztów I półrocza 2022
10	502-03-04-401-07 - LU Materiały do bieżącej konserwacji	85,87	95,88	0,01	wg.kosztów I półrocza 2022
11	502-03-04-401-18 - LU Materiały ogrodnicze	19,19	22,07	0,00	15% inflacja
12	502-03-04-402-21 - LU Konserwacja instalacji elektrycznych	1 186,51	1 212,66	0,12	wg.kosztów I półrocza 2022
13	502-03-04-402-24 - LU Konserwacja co,cw,zw	3 387,73	3 450,10	0,35	wg.kosztów I półrocza 2022
14	502-03-04-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	568,56	682,27	0,07	
B.	502-03-90 Koszty pośrednie	62 957,26	67 593,70	6,91	
	Suma:	76 979,53	84 999,78	8,69	
C.1.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. spółdzielcze prawo do lokalu (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			-0,30	
C.2.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. odrębna własność (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			-0,05	
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo do lokalu			8,39	
D.2.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - odrębna własność			8,64	
E.1.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu			5,16	
E.2.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - odrębna własność			5,20	
F.1.	Różnica w wysokości opłaty z tego tytułu między stawką obowiązującą w 2023 r. a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1.) - spółdzielcze prawo do lokalu			3,23	
F.2.	Różnica w wysokości opłaty z tego tytułu między stawką obowiązującą w 2023 r. a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1.) - odrębna własność			3,44	



 Data: _____

Rozliczenie wyniku za 2021 r. - lokale użytkowe Grzybowska 6/10

Powierzchnia użytkowa

815,05

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione w 2020	Przychody według naliczenia 2020	Wynik (przychody minus koszty)	Powierzchnia użytkowa
Koszty:				
502-03-01-401-02 - LU Środki czystości	7,13		- 7,13	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-01-401-11 - LU zużycie gazu	2,47		- 2,47	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-01-401-16 - LU Środki do dezynsekcji/deratyzacji	151,65		- 151,65	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	35,85		- 35,85	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-01-402-06 - LU Usługi informatyczne	5,76		- 5,76	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-01-402-29 - LU Sprzątanie posesji	2 438,79		-2 438,79	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-01-402-40 - LU Usługi portiersko-informacyjne	5 479,69		-5 479,69	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-01-403-02 - LU Podatek od nieruchomości	7 942,44		-7 942,44	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	520,05		- 520,05	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-02-401-10 - LU Zużycie energii elektrycznej	8 831,18		-8 831,18	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-03-403-04 - LU Opłata za gospodarowanie odpadami	4 524,79		-4 524,79	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-04-401-05 - LU Materiały do konserwacji co,cw,zw	135,49		- 135,49	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-04-401-07 - LU Materiały do bieżącej konserwacji	85,87		- 85,87	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-04-401-18 - LU Materiały ogrodnicze	19,19		- 19,19	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-04-402-21 - LU Konserwacja instalacji elektrycznych	1 186,51		-1 186,51	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-04-402-24 - LU Konserwacja co,cw,zw	3 387,73		-3 387,73	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-04-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	568,56		- 568,56	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-90 - LU Koszty ogólne/pośrednie	62 957,26		-62 957,26	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Przychody:				
702-03-01 - LU Eksploatacja podstawowa		93 141,78	93 141,78	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
702-03-02 - LU Energia elektryczna		5 574,96	5 574,96	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
702-03-03 - LU Gospodarka odpadami		5 584,27	5 584,27	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
702-03-08 - LU Podatek od nieruchomości		10 319,79	10 319,79	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Razem:	98 280,41	114 620,80	16 340,39	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2018 (1 m-c)		-4 039,70	-4 039,70	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2019		-9 960,60	-9 960,60	
Wynik o pomniejszony przychód z rozliczenia 2018 r. i 2019r.	98 280,41	100 620,51	2 340,10	
podatek od nieruchomości	7 942,44	10 319,79	2 377,35	
Wynik bez uwzględnienia podatku od nieruchomości	90 337,97	90 300,72	-37,25	
Łączna powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	815,05			
W tym prawa odrębnej własności	156,25			
W tym spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	658,8			
Wyliczenie stawki straty według tytułu prawa do lokalu na miesiąc	Koszt na 1 m2 (wynik łączny stanowiący różnicę podzielony przez sumę powierzchni użytkowej lokali i przez 12 miesięcy	Powiększone o podatek od nieruchomości (kwota podatku podzielona przez sumę powierzchni praw do lokali spółdzielczych i	Pożytki	Wynik na 1 m2 p.u.
Stawka dla praw odrębnej własności	-0,00		0,05	0,05
stawka dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali	-0,00	0,30		0,30



Załącznik nr 7

**Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023 r. - lokale mieszkalne
Grzybowska 9**

powierzchnia użytkowa:

15 118,30

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty poniesione w 2021	Planowany koszt na 2023r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A.	Koszty bezpośrednie:				
1	501-03-01-401-02 - LM Środki czystości	551,43	634,14	0,00	inflacja 15%
2	501-03-01-401-16 - LM Materiały do dezynsekcji/deratyzacji	2 506,98	2 162,27	0,01	
3	501-03-01-401-50 - LM Materiały pozostałe	847,07	974,13	0,01	inflacja 15%
4	501-03-01-402-06 - LM Usługi informatyczne	99,96	114,95	0,00	
5	501-03-01-402-28 - LM Sprzątanie budynków	126 116,32	150 317,47	0,83	wg kosztów 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
6	501-03-01-402-29 - LM Sprzątanie posesji	54 236,73	67 079,45	0,37	wg kosztów 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
7	501-03-01-402-40 - LM Usługi portiersko-informacyjne	110 187,34	130 350,38	0,72	wg kosztów 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
8	501-03-01-404-01 - LM Um opr_pracownicy bezpośredni	43 872,57	52 710,00	0,29	
9	501-03-01-405-01 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um opr)	7 445,20	10 252,10	0,06	
10	501-03-01-405-08 - LM PPK - Pracownicze Plany Kapitałowe	20,62	20,62	0,00	
11	501-03-01-407-01 - LM Ubezpieczenia majątkowe	9 246,68	38 593,20	0,21	wg nowej polisy 2022r.
12	501-03-04-401-07 - LM Materiały do bieżącej konserwacji	5 458,61	6 277,40	0,03	inflacja 15%
13	501-03-04-401-18 - LM Materiały ogrodnicze	159,52	183,45	0,00	
14	501-03-04-402-20 - LM Konserwacja bieżąca budynków	1 858,11	2 136,83	0,01	inflacja 15%
15	501-03-04-402-21 - LM Konserwacja instalacji elektrycznych	17 270,34	19 931,30	0,11	wg kosztów I półrocza 2022
16	501-03-04-402-24 - LM Konserwacja c.o., c.w. z.w.	53 377,55	61 889,78	0,34	wg kosztów I półrocza 2022
17	501-03-04-402-27 - LM Przeglądy techniczne budynków	6 266,58	7 519,90	0,04	wzrost 20%
B	501-03-90 Koszty pośrednie	688 806,85	730 771,65	4,03	
	Suma:	1 128 328,46	1 281 919,03	7,07	
C.	Rozliczenie wyniku za 2021 r (szczegółowo na str. 2 kalkulacji)			0,61	
D.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.			7,68	
E.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 obejmująca niedobór z 2021 r.			6,23	
F.	Różnica w wysokości opłaty z tego tytułu między stawką obowiązującą w 2023 a 2022 (wiersz D minus wiersz E)			1,45	

Kalkulacja stawki za dźwigi od 01.01.2023

Rodzaj kosztu	Koszty poniesione w 2021r.	Planowane koszty w 2023r.	Opłata za 1 m2 od 01.01.2023r.	Uwagi
505-03-01-401-04 - LM Materiały do konserwacji i drobnych napraw dźwigów	307,84	307,84	0,11	Aktualna stawka opłaty 0,08zł/ m2
505-03-01-402-18 - LM Konserwacja i naprawa dźwigów	13 928,67	16017,97		
505-03-01-402-26 - LM Dozór techniczny dźwigów	4 200,00	4200,00		
Razem	18 436,51	20 525,81		

Rozliczenie wyniku (niedoboru) w 2021 r. lokale mieszkalne Grzybowska 9

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione w 2021r.	Przychody według naliczenia	Wynik (przychody minus koszty)	Powierzchnia użytkowa
Koszty:				
501-03-01-401-02 - LM Środki czystości	551,43		- 551,43	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-401-16 - LM Materiały do dezynsekcji/deratyzacji	2 506,98		-2 506,98	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-401-50 - LM Materiały pozostałe	847,07		- 847,07	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-06 - LM Usługi informatyczne	99,96		- 99,96	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-28 - LM Sprzątanie budynków	126 116,32		-126 116,32	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-29 - LM Sprzątanie posesji	54 236,73		-54 236,73	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-402-40 - LM Usługi portiersko-informacyjne	110 187,34		-110 187,34	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-403-02 - LM Podatek od nieruchomości	18 564,72		-18 564,72	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-404-01 - LM Um opr_pracownicy bezpośredni	43 872,57		-43 872,57	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-405-01 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um opr)	7 445,20		-7 445,20	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-405-08 - LM PPK - Pracownicze Plany Kapitałowe	20,62		- 20,62	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-01-407-01 - LM Ubezpieczenia majątkowe	9 246,68		-9 246,68	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-02-401-10 - LM Zużycie energii elektrycznej	103 132,57		-103 132,57	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-03-403-04 - LM Oplata za gospodarowanie odpadami	289 307,03		-289 307,03	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-401-07 - LM Materiały do bieżącej konserwacji	5 458,61		-5 458,61	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-401-18 - LM Materiały ogrodnicze	159,52		- 159,52	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-20 - LM Konserwacja bieżąca budynków	1 858,11		-1 858,11	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-21 - LM Konserwacja instalacji elektrycznych	17 270,34		-17 270,34	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-24 - LM Konserwacja c.o., c.w., z.w	53 377,55		-53 377,55	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-04-402-27 - LM Przeglądy techniczne budynków	6 266,58		-6 266,58	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-06-402-34 - LM Dostawa sygnału TV	6 971,39		-6 971,39	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-03-90 - LM Koszty ogólne/pośrednie	688 806,85		-688 806,85	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-03-01-401-04 - LM Materiały do konserwacji i drobnych napraw dźwigów	307,84		- 307,84	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-03-01-402-18 - LM Konserwacja i naprawa dźwigów	13 928,67		-13 928,67	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-03-01-402-26 - LM Dozór techniczny dźwigów	4 200,00		-4 200,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Przychody:				
701-03-01 - LM Eksploatacja podstawowa		1133 367,35	1133 367,35	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-02 - LM Energia elektryczna		92 409,84	92 409,84	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-03 - LM Gospodarka odpadami		286 385,74	286 385,74	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-06 - LM Dostawa sygnału TV i konserwacja instalacji domofonowej		7 608,00	7 608,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-08 - LM Podatek od nieruchomości		16 610,05	16 610,05	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-03-50-01 - LM Pożytki nieruchomości z tytułu najmu		11 426,74	11 426,74	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
705-03 - PRZYCHODY USŁUGI DŹWIGOWE LM - Za Żelazną Bramą		14 496,96	14 496,96	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Razem:	1 564 740,68	1 562 304,68	-2 436,00	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2018		-	41 523,54	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2019		-	66 437,67	
Wynik o pomniejszony przychód z rozliczenia 2018 r. i 2019r.	1564 740,68	1 454 343,47	-110 397,21	

	p.u 2021	p.u. 2023	
Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	15 099,47	15 118,30	
W tym prawa odrębnej własności	-	-	
W tym spółdzielcze prawa do lokalu	15 099,47	15 118,30	
Wyczenie wyniku według tytułu prawa do lokalu w stawce na 1m2 na miesiąc	Koszt na 1 m2 (wynik łączny stanowiący różnicę podzielony przez sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i przez 12 miesięcy)	Rozliczenie podatku od nieruchomości (kwota podatku podzielona przez sumę powierzchni praw do lokali spółdzielczych i przez 12 miesięcy)	Wynik na 1 m2 p.u.
Stawka dla praw odrębnej własności	n/d	n/d	n/d
Stawka dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali	-0,61		-0,61



Załącznik nr 8

Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023 r. - lokale użytkowe Grzybowska 9

powierzchnia użytkowa

633,09

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty w 2021r.	Planowany koszt na 2023r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A.	Koszty bezpośrednie:				
1	502-03-01-401-02 - LU Środki czystości	10,67	100,00	0,01	
2	502-03-01-401-16 - LU Środki do dezynsekcji/deratyzacji	106,26	91,65	0,01	
3	502-03-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	31,68	36,43	0,00	
4	502-03-01-402-06 - LU Usługi informatyczne	4,44	4,20	0,00	w kosztów I półrocza 2022
5	502-03-01-402-29 - LU Sprzątanie posesji	2 299,30	2 808,99	0,37	wg kosztów 2022 plus 15% wzrost
6	502-03-01-402-40 - LU Usługi portiersko-informacyjne	4 671,36	5 458,59	0,72	wg kosztów 2022 plus 15% wzrost
7	502-03-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	413,63	1 616,16	0,21	
8	502-03-04-401-07 - LU Materiały do bieżącej konserwacji	32,66	50,00	0,01	wg kosztów I półrocza 2022
9	502-03-04-401-18 - LU Materiały ogrodnicze	6,76	7,77	0,00	
10	502-03-04-402-20 - LU Konserwacja bieżąca budynków	1,07	1,23	0,00	
11	502-03-04-402-21 - LU Konserwacja instalacji elektrycznych	718,45	834,56	0,11	wg kosztów I półrocza 2022
12	502-03-04-402-24 - LU Konserwacja co,cw,zw	2 238,03	2 591,76	0,34	wg kosztów I półrocza 2022
13	502-03-04-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	48,01	57,61	0,01	wg kosztów I półrocza 2022
B.	502-03-90 Koszty pośrednie	48 913,63	52 503,40	6,91	
	Suma:	59 495,95	66 162,36	8,71	
C.	Rozliczenie wyniku za 2021r (szczegółowo na str. 2 kalkulacji)			-0,36	
D.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej od 01.01.2022 do 31.12.2022r.			8,35	
E.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023r.			6,95	
F.	Różnica w wysokości opłaty z tego tytułu między stawką obowiązującą w 2023 a 2022 (wiersz D minus wiersz E)			1,40	



Rozliczenie wyniku (nadwyżki) za 2021 r. - lokale użytkowe Grzybowska 9

Powierzchnia użytkowa

633,09

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione	Przychody według naliczenia	Wynik (przychody minus koszty)	Powierzchnia użytkowa
Koszty:				
502-03-01-401-02 - LU Środki czystości	10,67	0,00	-10,67	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-01-401-16 - LU Środki do dezynsekcji/deratyzacji	106,26	0,00	-106,26	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	31,68	0,00	-31,68	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-01-402-06 - LU Usługi informatyczne	4,44	0,00	-4,44	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-01-402-29 - LU Sprzątanie posesji	2 299,30	0,00	-2 299,30	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-01-402-40 - LU Usługi portiersko-informacyjne	4 671,36	0,00	-4 671,36	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-01-403-02 - LU Podatek od nieruchomości	12 710,52	0,00	-12 710,52	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	413,63	0,00	-413,63	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-02-401-10 - LU Zużycie energii elektrycznej	4 372,29	0,00	-4 372,29	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-03-403-04 - LU Opłata za gospodarowanie odpadami	13 035,58	0,00	-13 035,58	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-04-401-07 - LU Materiały do bieżącej konserwacji	32,66	0,00	-32,66	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-04-401-18 - LU Materiały ogrodnicze	6,76	0,00	-6,76	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-04-402-20 - LU Konserwacja bieżąca budynków	1,07	0,00	-1,07	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-04-402-21 - LU Konserwacja instalacji elektrycznych	718,45	0,00	-718,45	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-04-402-24 - LU Konserwacja co,cw,zw	2 238,03	0,00	-2 238,03	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-04-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	48,01	0,00	-48,01	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-03-90 - LU Koszty ogólne/pośrednie	48 913,63	0,00	-48 913,63	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Przychody:				
702-03-01 - LU Eksploatacja podstawowa		55 165,56	55 165,56	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
702-03-02 - LU Energia elektryczna		3 875,40	3 875,40	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
702-03-03 - LU Gospodarka odpadami		12 944,61	12 944,61	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
702-03-04 - LU Konserwacje bieżące		11 032,08	11 032,08	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
702-03-08 - LU Podatek od nieruchomości		14 143,86	14 143,86	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Wynik	89 614,34	97 161,51	7 547,17	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2017		4 920,27	4 920,27	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2018		139,31	139,31	
Wynik o pomniejszony przychód z rozliczenia 2017 r. i 2018r.	89 614,34	92 380,55	2 766,21	

	p.u 2020	p.u. 2022		
Łączna powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	633,24	633,09		
W tym prawa odrębnej własności				
W tym spółdzielcze prawa do lokalu	633,24	633,09		
Wyczenie wyniku według tytułu prawa do lokalu w stawce na 1m2 na miesiąc		Koszt na 1 m2 (wynik łączny stanowiący różnicę podzielony przez sumę powierzchni użytkowej lokali i przez 12 miesięcy)	Rozliczenie podatku od nieruchomości (kwota podatku podzielona przez sumę powierzchni praw do lokali spółdzielczych i przez 12 miesięcy)	Wynik na 1 m2 p.u.
Stawka dla praw odrębnej własności		n/d	n/d	n/d
Stawka dla spółdzielczych praw do lokali		0,36	0,00	0,36


 ... Książka

Załącznik nr 9

**Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023 - lokale mieszkalne
Leszczyń 10**

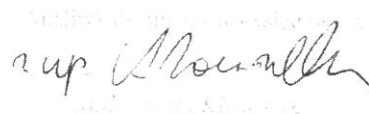
powierzchnia użytkowa

3 373,20

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione 2021	Planowane koszty na 2023r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A.	KOSZTY BEZPOŚREDNIE:				
1	501-01-01-401-02 - LM Środki czystości	167,95	193,14	0,00	inflacja 15%
2	501-01-01-401-16 - LM Środki do dezynsekcji/deratyzacji	395,34	340,98	0,01	
3	501-01-01-401-50 - LM Materiały pozostałe	49,34	56,74	0,00	inflacja 15%
4	501-01-01-402-04 - LM Usługi telekomunikacyjne	1 534,57	1 536,36	0,04	wg. kosztów i półrocza 2022
5	501-01-01-402-05 - LM Usługi geodezyjne, projektowe, wycena	840,19	0,00	-	
6	501-01-01-402-13 - LM Usługi BHP i PPOZ	2 259,76	0,00	-	
7	501-01-01-402-28 - LM Sprzątanie budynków	8 856,00	11 316,00	0,28	wg kosztów i półrocza 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
8	501-01-01-402-29 - LM Sprzątanie posesji	10 716,44	14 140,26	0,35	wg kosztów i półrocza 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
9	501-01-01-404-01 - LM Um opr_pracownicy bezpośredni	11 840,36	14 181,50	0,35	
10	501-01-01-404-02 - LM Um cp_pracownicy bezpośredni	9 158,05	10 515,59	0,26	
11	501-01-01-405-01 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um opr)	2 009,30	2 758,30	0,07	
12	501-01-01-405-02 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um cp)	1 568,28	2 045,28	0,05	
13	501-01-01-405-08 - LM PPK - Pracownicze Plany Kapitałowe	5,55	5,55	0,00	
14	501-01-01-406-02 - LM Amortyzacja WNiP	12 977,14	1 179,74	0,03	stufebność, ostatnia rata
15	501-01-01-407-01 - LM Ubezpieczenia majątkowe	17 217,50	6 783,51	0,17	wg kosztów polisy 2022
16	501-01-04-401-05 - LM Materiały do konserwacji c.o.cw.zw	630,66	725,26	0,02	inflacja 15%
17	501-01-04-401-07 - LM Materiały do bieżącej konserwacji	5 739,30	6 600,20	0,16	inflacja 15%
18	501-01-04-401-17 - LM Materiały elektryczne	3 518,68	4 046,48	0,10	inflacja 15%
19	501-01-04-401-18 - LM Materiały ogrodnicze	95,95	110,34	0,00	inflacja 15%
20	501-01-04-402-20 - LM Konserwacja bieżąca budynków	3 726,84	4 285,87	0,11	inflacja 15%
21	501-01-04-402-22 - LM Konserwacja instalacji gazowych	4 212,00	4 536,00	0,11	wg. kosztów i półrocza 2022
22	501-01-04-402-23 - LM Konserwacja instalacji sanitarnych	4 604,51	6 268,74	0,15	wg. kosztów i półrocza 2022
23	501-01-04-402-24 - LM Konserwacja c.o., c.w. z.w.	16 648,60	16 648,60	0,41	
24	501-01-04-402-27 - LM Przeglądy techniczne budynków	2 072,95	1 763,71	0,04	
25	501-01-04-402-30 - LM Roboty ogrodnicze, utrzymanie zieleni	2 214,00	2 546,10	0,06	inflacja 15%
B.	501-01-90 - LM Koszty ogólne/pośrednie	153 878,47	163 050,01	4,03	
	Suma:	276 937,83	275 634,27	6,81	
C.1.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. spółdzielcze prawo do lokalu (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			0,50	
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu			7,31	
E.1.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu			7,02	
F.1.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r. a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1) - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu			0,29	

Koszty ochrony - kalkulacja opłaty od 01.01.2023r.

	Koszty poniesione 2021r.	Koszty planowane na 2023r.	Opłata na 2023r na lokal	Uwagi
1 501-01-07-402-11 - LM Ochrona mienia	56 022,85	73 864,11	267,62	plan wg kosztu 2022 plus 15% wzrost płacy min. Aktualna stawka 165,99zł/lokal


 r.p. M...
 ...

Załącznik nr 10

Kalkulacja opłaty za miejsce postojowe Leszczyny 10 od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

Ilość miejsc postojowych


32

Lp.	Nazwa konta księgowego	Koszty 2021 r.	na 1 miejsce postojowe	Planowane koszty na 2023r.	Stawka od 01.01.2023r.	Uwagi
A. Koszty bezpośrednie:						
1	508-01-01-401-10 - LU Zużycie energii elektrycznej	4 885,23	12,72	5 618,01	14,63	15% inflacja
2	508-01-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	193,48	0,50	193,48	0,50	
3	508-01-01-402-11 - LU Usługi ochrony mienia	20 977,75	54,63	20 977,75	54,63	
4	508-01-01-402-13 - LU Usługi BHP i PPOŻ	846,17	2,20	-00	-00	
	508-01-01-402-20 - LU Konservacja bieżąca budynków	2 450,69	6,38	948,89	2,47	wg. kosztów 2022
	508-01-01-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	370,46	0,96	201,04	0,52	
	508-01-01-402-28 - LU Sprzątanie budynków	3 000,00	7,81	4 255,00	11,08	wg. kosztów i półrocza 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
	508-01-01-402-50 - LU Usługi pozostałe	2 500,00	6,51	1 000,00	2,60	
	508-01-01-403-02 - LU Podatek od nieruchomości	0,00	0,00	1 181,40	3,08	
B.	508-01-90 - GMP Koszty pośrednie	71 813,22	187,01	77 101,85	200,79	
Suma:		107 037,00	278,74	111 477,42	290,31	
C.	Rozliczenie niedoboru za 2021 r. (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)				54,21	
D.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023				344,52	
E.	Dochodzasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022				339,57	
F.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E 1) - spółdzielcze prawo				4,95	

Wzrost płacy minimalnej 15%


Rozliczenie wyniku w 2021 r. - miejsca postojowe Leszczyń 10

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione	Przychody według naliczenia	Wynik (koszty minus przychody)	ilość miejsc/pow użytkowa	ilość miejsc/pow użytkowa	Uwagi
508-01-01-401-10 - LU Zużycie energii elektrycznej	4 885,23		-4 885,23	6 Wg ilości lokali	32,00	
508-01-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	193,48		- 193,48	6 Wg ilości lokali	32,00	
508-01-01-402-11 - LU Usługi ochrony mienia	20 977,75		-20 977,75	6 Wg ilości lokali	32,00	
508-01-01-402-13 - LU Usługi BHP i PPOZ	846,17		- 846,17	6 Wg ilości lokali	32,00	
508-01-01-402-20 - LU Konserwacja bieżąca budynków	2 450,69		-2 450,69	6 Wg ilości lokali	32,00	
508-01-01-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	370,46		- 370,46	6 Wg ilości lokali	32,00	
508-01-01-402-28 - LU Sprzęt i inne budynków	3 000,00		-3 000,00	5 Wg ilości lokali	32,00	
508-01-01-402-50 - LU Usługi pozostałe	2 500,00		-2 500,00	6 Wg ilości lokali	32,00	
508-01-90 - GMP LU Koszty ogólne/pośrednie	71 813,22		-71 813,22	6 Wg ilości lokali	32,00	
708-01-01 - PRZYPADKI Z GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH LU - AOB/IV		107 613,12	107 613,12	6 Wg ilości lokali	32,00	
Wynik:	107 037,00	107 613,12	576,12			
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2018 (1m-c)		-2 723,20	-2 723,20			
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2019		-18 670,08	-18 670,08			
Wynik pomniejszony o przychód z rozliczenia 2018 r. i 2019r.	107 037,00	86 219,84	-20 817,16			
32 miejsca postojowe	32					
Wynik (niedobór) na 1 miejsce postojowe /m-c	-54,21					



Załącznik nr 11

**Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023 - lokale mieszkalne
Ptasia 6**

powierzchnia użytkowa

3 139,01

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty poniesione 2021r.	Planowane koszty na 2023r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A.	KOSZTY BEZPOŚREDNIE:				
1	501-02-01-401-16 - LM Środki do dezynsekcji/deratyzacji	338,00	338,00	0,01	
2	501-02-01-401-50 - LM Materiały pozostałe	116,90	134,44	0,00	
3	501-02-01-402-28 - LM Sprzątanie budynków	25 649,99	29 497,36	0,78	wg kosztów I półrocza 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
4	501-02-01-402-29 - LM Sprzątanie posesji	6 912,30	8 304,15	0,22	wg kosztów I półrocza 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
5	501-02-01-402-50 - LM Usługi pozostałe	316,50	316,50	0,01	wg kosztów I półrocza 2022 plus 15% wzrost płacy minimalnej
6	501-02-01-404-01 - LM Um.opr_pracownicy bezpośredni	12 798,53	18 525,60	0,49	
7	501-02-01-404-02 - LU Um.cp_pracownicy bezpośredni	7 374,60	8 898,53	0,24	
8	501-02-01-405-01 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um.opr)	2 108,95	3 603,23	0,10	
9	501-02-01-405-02 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um.cp)	1 263,54	1 730,76	0,05	
10	501-02-01-405-08 - LM PPK - Pracownicze Plany Kapitałowe	58,25	58,25	0,00	
11	501-02-01-407-01 - LM Ubezpieczenia majątkowe	12 452,54	8 284,44	0,22	wg. nowej polisy 2022
12	501-02-04-401-07 - LM Materiały do bieżącej konserwacji	438,97	504,82	0,01	
13	501-02-04-401-17 - LM Materiały elektryczne	2 480,16	2 852,18	0,08	15% inflacja
14	501-02-04-401-18 - LM Materiały ogrodnicze	152,65	175,55	0,00	
	501-02-04-402-20 - LM Konserwacja bieżąca budynków	1 017,00	1 169,55	0,03	
	501-02-04-402-24 - LM Konserwacja c.o., c.w., z w.	11 842,87	13 619,30	0,36	15% inflacja
	501-02-04-402-27 - LM Przeglądy techniczne budynków	2 668,60	1 645,68	0,04	
15	501-02-06-402-16 - LM Konserwacja i naprawa domofonów	799,20	919,08	0,02	15% inflacja
B.	501-02-90 - LM Koszty ogólne/pośrednie	143 195,21	151 729,99	4,03	
	Suma:	231 984,76	252 307,40	6,70	
C.1.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. spółdzielcze prawo do lokalu (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			-0,06	
C.2.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. odrębna własność (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			-0,04	
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo do lokalu			6,64	
D.2.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 - odrębna własność			6,66	
E.1.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu			5,63	
E.2.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - odrębna własność			5,61	
F.1.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r. a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1.) - spółdzielcze prawo do lokalu			1,01	
F.2.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r. a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D2 minus wiersz E.2.) - odrębna własność			1,05	


 12.12.2023

Rozliczenie wyniku za 2021 r. lokale mieszkalne Ptasia 6

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione	Przychody według naliczenia	Wynik (Koszty minus przychody)	Powierzchnia użytkowa
KOSZTY:				
501-02-01-401-16 - LM Środki do dezynsekcji/deratyzacji	338,00		- 338,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-01-401-50 - LM Materiały pozostałe	116,90		- 116,90	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-01-402-28 - LM Sprzątanie budynków	25 649,99		-25 649,99	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-01-402-29 - LM Sprzątanie posesji	6 912,30		-6 912,30	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-01-402-50 - LM Usługi pozostałe	316,50		- 316,50	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-01-403-02 - LM Podatek od nieruchomości	3 667,32		-3 667,32	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-01-404-01 - LM Um opr pracownicy bezpośredni	12 798,53		-12 798,53	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-01-404-02 - LU Um.cp pracownicy bezpośredni	7 374,60		-7 374,60	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-01-405-01 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um opr)	2 108,95		-2 108,95	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-01-405-02 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um cp)	1 263,54		-1 263,54	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-01-405-08 - LM PPK - Pracownicze Plany Kapitałowe	58,25		- 58,25	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-01-407-01 - LM Ubezpieczenia majątkowe	12 452,54		-12 452,54	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-02-401-10 - LM Zużycie energii elektrycznej	17 550,92		-17 550,92	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-03-403-04 - LM Oplata za gospodarowanie odpadami	46 100,68		-46 100,68	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-04-401-07 - LM Materiały do bieżącej konserwacji	438,97		- 438,97	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-04-401-17 - LM Materiały elektryczne	2 480,16		-2 480,16	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-04-401-18 - LM Materiały ogrodnicze	152,65		- 152,65	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-04-402-20 - LM Konserwacja bieżąca budynków	1 017,00		-1 017,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-04-402-24 - LM Konserwacja c.o., c.w., z.w.	11 842,87		-11 842,87	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-04-402-27 - LM Przeglądy techniczne budynków	2 668,60		-2 668,60	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-06-402-16 - LM Konserwacja i naprawa domofonów	799,20		- 799,20	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-09-402-11 - LM Usługi ochrony mienia	32 403,96		-32 403,96	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-90 - LM Koszty ogólne/pośrednie	143 195,21		-143 195,21	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-02-01-402-18 - LM Konserwacja i naprawa dźwigów	6 454,83		-6 454,83	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-02-01-402-26 - LM Dozór techniczny dźwigów	1 950,00		-1 950,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Przychody:				
701-02-01 - LM Eksploatacja podstawowa		196 487,32	196 487,32	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-02-02 - LM Energia elektryczna		17 326,56	17 326,56	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-02-03 - LM Gospodarka odpadami		46 431,37	46 431,37	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-02-08 - LM Podatek od nieruchomości		5 634,96	5 634,96	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-02-09 - LM Ochrona		41 901,60	41 901,60	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-02-50-01 - LM Pozytki nieruchomości z tytułu najmu (schowki)		2 661,27	2 661,27	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
705-02 - PRZYCHODY USŁUGI DZWIGOWE LM - Ptasia-Zimna		12 052,80	12 052,80	
Razem	340 112,47	322 495,88	- 17 616,59	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2018 (1 m-c)		5 052,25	- 5 052,25	
W tym rozliczenie nadwyżki za rok 2019		24 610,21	24 610,21	
Wynik o pomniejszony o przychód z rozliczenia 2018 r. i powiększony z rozliczenia 2019r.	340 112,47	342 053,84	1 941,37	
podatek od nieruchomości	3 667,32	5 634,96	1 967,64	
Wynik bez uwzględnienia podatku od nieruchomości	336 445,15	336 418,88	- 26,27	
	p.u. 2020	p.u.2022		
Łączna powierzchnia uż. lokali mieszkalnych	3 138,81	3 139,01		
W tym prawa odrębnej własności	376,54	376,54		
W tym spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	2 762,27	2 762,47		
Wylczenie wyniku według tytułu prawa do lokalu w stawce na miesiąc	łącznie stanowiący różnicę podzielony przez sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i przez 12 miesięcy	Rozliczenie podatku od nieruchomości (kwota podatku podzielona przez sumę powierzchni praw do lokali spółdzielczych i przez 12 miesięcy)	Pożytki	Wynik na 1 m2 p.u.
Stawka dla praw odrębnej własności	0	n/d	0,04	0,04
stawka dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali	0	0,06		0,06

Załącznik nr 12

Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023 Ptasia 6 lokale użytkowe

Powierzchnia użytkowa

415,65

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty poniesione w 2021r.	Planowane koszty 2023 r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A.	Koszty				
1	502-02-01-401-16 - LU Środki do dezynsekcji/deratyzacji	44,75	44,75	0,01	
2	502-02-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	15,48	17,80	0,00	
3	502-02-01-402-29 - LU Sprzątanie posesji	915,28	1 099,58	0,22	wg kosztów I półrocza 2022 plus 15% wzrost
4	502-02-01-402-50 - LU Usługi pozostałe	35,29	40,58	0,01	
5	502-02-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	1 700,32	1 097,04	0,22	wg. polisy 2022
6	502-02-04-401-17 - LU Materiały elektryczne	328,41	377,67	0,08	
7	502-02-04-401-18 - LU Materiały ogrodnicze	20,21	23,24	0,00	
	502-02-04-402-24 - LU Konserwacja c.o., c.w., z.w.	1 594,82	1 834,04	0,37	15% inflacja
	502-02-04-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	291,30	143,44	0,03	
B.	502-02-90 - LU Koszty ogólne/pośrednie	32 106,23	34 470,67	6,91	
	Suma:	37 052,09	39 148,82	7,85	
C.1.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. spółdzielcze prawo do lokalu (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			-0,79	
C.2.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. odrębna własność (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			-0,65	
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo do lokalu			7,06	
D.2.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 -odrębna własność			7,20	
E.1.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu			4,30	
E.2.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - odrębna własność			4,04	
F.1.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1.) - spółdzielcze prawo do lokalu			2,76	
F.2.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D2 minus wiersz E.2.) - odrębna własność			3,16	



Rozliczenie wyniku za 2021 r. - lokale użytkowe Ptasia 6 Spółdzielcze

Powierzchnia użytkowa

415,65

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione w 2021r.	Przychody według naliczenia w 2021r.	Wynik (przychody minus koszty)	Powierzchnia użytkowa
Koszty:				
502-02-01-401-16 - LU Środki do dezynsekcji/deratyzacji	44,75		- 44,75	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-02-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	15,48		- 15,48	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-02-01-402-29 - LU Sprzątanie posesji	915,28		- 915,28	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-02-01-402-50 - LU Usługi pozostałe	35,29		- 35,29	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-02-01-403-02 - LU Podatek od nieruchomości	9 598,20		-9 598,20	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-02-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	1 700,32		-1 700,32	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-02-02-401-10 - LU Zużycie energii elektrycznej	2 323,94		-2 323,94	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-02-03-403-04 - LU Opłata za gospodarowanie odpadami	5 587,61		-5 587,61	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-02-04-401-17 - LU Materiały elektryczne	328,41		- 328,41	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-02-04-401-18 - LU Materiały ogrodnicze	20,21		- 20,21	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-02-04-402-24 - LU Konserwacja c.o., c.w., z.w.	1 594,82		-1 594,82	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-02-04-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	291,30		- 291,30	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-02-09-402-11 - LU Usługi ochrony mienia	4 290,72		-4 290,72	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-02-90 - LU Koszty ogólne/pośrednie	32 106,23		-32 106,23	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
Przychody:				
702-02-01 - LU Eksploatacja podstawowa		42 654,47	42 654,47	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
702-02-02 - LU Energia elektryczna		2 139,84	2 139,84	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
702-02-03 - LU Gospodarka odpadami		5 579,20	5 579,20	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
702-02-08 - LU Podatek od nieruchomości		10 456,62	10 456,62	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
702-02-09 - LU Ochrona		6 446,40	6 446,40	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
Razem:	58 852,56	67 276,53	8 423,97	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2018 (1 m-c)		-2 762,47	-2 762,47	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2019		-1 753,21	-1 753,21	
Wynik o pomniejszony przychód z rozliczenia 2018 r. i 2019r.	58 852,56	62 760,85	3 908,29	
podatek od nieruchomości	9 598,20	10 456,62	858,42	
Wynik bez uwzględnienia podatku od nieruchomości	49 254,36	52 304,23	3 049,87	
Łączna powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	415,65			
W tym prawa odrębnej własności	23,37			
W tym spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	392,28			
Wyliczenie wyniku według tytułu prawa do lokalu w stawce na miesiąc	Koszt na 1 m2 (wynik łączny stanowiący różnicę podzielony przez sumę powierzchni użytkowej lokali i przez 12 miesięcy)	Rozliczenie podatku od nieruchomości (kwota podatku podzielona przez sumę powierzchni praw do lokali spółdzielczych i przez 12 miesięcy)	Pożytki	Wynik na 1 m2 p.u.
Stawka dla praw odrębnej własności	0,61		0,04	0,65
stawka dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali	0,61	0,18		0,79



Załącznik nr 13

Kalkulacja opłaty za Garaże Ptasia 6 od 01.01.2023 - 31.12.2023r.

powierzchnia użytkowa garaży

30,14

Lp	Wyszczególnienie	Koszty 2021 r.	na 1 miejsce postojowe	Planowane koszty na 2023r.	Stawka od 01.01.2023r.
A. Koszty bezpośrednie:					
1	508-02-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	1,12	0,00	5,00	0,01
	508-02-01-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	12,54	0,03	15,05	0,04
	508-02-01-402-29 - LU Sprzątanie posesji	66,34	0,18	79,76	0,22
	508-02-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	92,40	0,26	92,40	0,26
B.	508-02-90 - GMP LU Koszty pośrednie	2 328,12	6,44	2499,57	6,91
Suma:		2 500,52	6,91	2 691,78	7,44
C.	Rożniczenie niedoboru za 2021 r. (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)				-1,42
D.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023r.				6,02
E.	Aktualnie obowiązująca stawka netto z tytułu eksploatacji podstawowej w 2022r.				7,57
F.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 a 2022 r. (wiersz D minus wiersz E)				-1,55

Rozliczenie wyniku 2021r. - Ptasia 6 spółdzielcze prawo lokali użytkowych- garaży

Powierzchnia użytkowa

30,14

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione 2021r.	Przychody według naliczenia	Wynik (przychody minus koszty)	Powierzchnia użytkowa
Koszty				
508-02-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	1,12		- 1,12	30,14
508-02-01-402-11 - LU Usługi ochrony mienia	311,16		- 311,16	30,14
508-02-01-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	12,54		- 12,54	30,14
508-02-01-402-29 - LU Sprzątanie posesji	66,34		- 66,34	30,14
508-02-01-403-02 - LU Podatek od nieruchomości	25,68		- 25,68	30,14
508-02-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	92,40		- 92,40	30,14
508-02-90 - GMP LU Koszty ogólne/pośrednie	2 328,12		- 2 328,12	30,14
Przychody				
708-02-01 - LU Przychody z garaży/miejsc postojowych Ptasia- Ziarna Eksploatacja		1 739,64	1 739,64	30,14
708-02-09 - LU Przychody z garaży/miejsc postojowych Ptasia- Ziarna Ochrona		1 611,60	1 611,60	30,14
Razem	2 837,36	3 351,24	513,88	

Powierzchnia użytkowa garaży/ilość garaży	Wynik na 1 m2 powierzchni /m-c (niedobór)
	30,14
	1,42

Załącznik nr 14

**Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023 - lokale mieszkalne
Tamka 6/8**

powierzchnia użytkowa

1 091,70

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty poniesione w 2021	Planowane koszty na 2023r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A.	KOSZTY BEZPOŚREDNIE:				
1	501-01-01-401-02 - LM Środki czystości	963,47	1 627,16	0,12	wg kosztów I półrocza 2022
2	501-01-01-401-03 - LM Materiały BHP/PPOŻ	6,70	7,71	0,00	
3	501-01-01-401-16 - LM Środki do dezynsekcji/deratyzacji	322,54	278,19	0,02	15% inflacja
4	501-01-01-401-50 - LM Materiały pozostałe	117,23	134,81	0,01	minus 25% p
5	501-01-01-402-13 - LM Usługi BHP i PPOŻ	170,11	195,63	0,01	
6	501-01-01-404-01 - LM Um opr_pracownicy bezpośredni	25 188,07	30 867,60	2,36	
7	501-01-01-404-02 - LM Um cp_pracownicy bezpośredni	3 448,32	4 162,16	0,32	
8	501-01-01-405-01 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um opr)	4 237,30	6 003,75	0,46	
9	501-01-01-405-02 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um cp)	590,84	809,54	0,06	
10	501-01-01-405-08 - LM PPK - Pracownicze Plany Kapitałowe	27,29	31,38	0,00	
11	501-01-01-405-11 - LM Świadczenia rzeczowe - BHP	69,06	79,42	0,01	
12	501-01-01-407-01 - LM Ubezpieczenia majątkowe	3 513,20	1 632,84	0,12	wg nowej polisy 2022
13	501-01-04-401-05 - LM Materiały do konserwacji co,cw,zw	646,22	743,15	0,06	
14	501-01-04-401-07 - LM Materiały do bieżącej konserwacji	3,69	4,24	0,00	
15	501-01-04-401-17 - LM Materiały elektryczne	380,03	437,03	0,03	
16	501-01-04-402-24 - LM Konserwacja c.o., c.w., z.w.	5 416,93	7 262,04	0,55	wg kosztów I półrocza 2022
17	501-01-04-402-27 - LM Przeglądy techniczne budynków	718,47	207,95	0,02	
18	501-01-06-402-16 - LM Konserwacja i naprawa domofonów	874,80	1 006,02	0,08	
B.	501-01-90 - LM Koszty ogólne/pośrednie	49 801,12	52 769,39	4,03	
	Suma:	96 495,39	108 260,02	8,26	
C.1.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. spółdzielcze prawo do lokalu (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			0,34	
C.2.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. odrębna własność (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			0,72	
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo do lokalu			8,60	
D.2.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - odrębna własność			8,98	
E.1.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu			7,29	
E.2.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - odrębna własność			7,68	
F.1.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E 1) - spółdzielcze prawo do lokalu			1,31	
F.2.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D2 minus wiersz E.2.) - odrębna własność			1,30	

Rozliczenie wyniku za 2021 r. lokale mieszkalne Tamka 6/8

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione	Przychody według naliczenia	Wynik (Koszty minus przychody)	Powierzchnia użytkowa
KOSZTY:				
501-01-01-401-02 - LM Środki czystości	963,47		- 963,47	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-01-401-03 - LM Materiały BHP/PPOZ	6,70		- 6,70	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-01-401-16 - LM Środki do dezynsekcji/deratyzacji	322,54		- 322,54	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-01-401-50 - LM Materiały pozostałe	117,23		- 117,23	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-01-402-13 - LM Usługi BHP i PPOZ	170,11		- 170,11	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-01-403-01 - LM Wierzytne użytkowanie gruntu	9 915,32		-9 915,32	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-01-403-02 - LM Podatek od nieruchomości	937,44		- 937,44	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-01-404-01 - LM Um.opr_pracownicy bezpośredni	25 188,07		-25 188,07	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-01-404-02 - LM Um.cp_pracownicy bezpośredni	3 448,32		-3 448,32	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-01-405-01 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um.opr)	4 237,30		-4 237,30	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-01-405-02 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um.cp)	590,84		- 590,84	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-01-405-08 - LM PPK - Pracownicze Plany Kapitałowe	27,29		- 27,29	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-01-405-11 - LM Świadczenia rzeczowe - BHP	69,06		- 69,06	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-01-407-01 - LM Ubezpieczenia majątkowe	3 513,20		-3 513,20	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-02-401-10 - LM Zużycie energii elektrycznej	2 400,87		-2 400,87	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-03-403-04 - LM Opłata za gospodarowanie odpadami	12 237,30		-12 237,30	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-04-401-05 - LM Materiały do konserwacji co,cw,zw	646,22		- 646,22	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-04-401-07 - LM Materiały do bieżącej konserwacji	3,69		- 3,69	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-04-401-17 - LM Materiały elektryczne	380,03		- 380,03	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-04-402-24 - LM Konserwacja c.o., c.w., z.w.	5 416,93		-5 416,93	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-04-402-27 - LM Przeglądy techniczne budynków	718,47		- 718,47	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-06-402-16 - LM Konserwacja i naprawa domofonów	874,80		- 874,80	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-01-90 - LM Koszty ogólne/pośrednie	49 801,12		-49 801,12	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-01-01-402-18 - LM Konserwacja i naprawa dźwigów	2 592,00		-2 592,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
505-01-01-402-26 - LM Dozór techniczny dźwigów	650,00		- 650,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Przychody:				
701-01-01 - LM Eksploatacja podstawowa		92 251,05	92 251,05	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-01-02 - LM Energia elektryczna		2 751,24	2 751,24	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-01-03 - LM Gospodarka odpadami		12 030,00	12 030,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-01-06 - LM Dostawa sygnały TV i konserwacja instalacji domofonowej		201,60	201,60	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-01-07 - LM Użytkowanie gruntów		12 982,80	12 982,80	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-01-08 - LM Podatek od nieruchomości		978,54	978,54	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
705-01 - PRZYCHODY USŁUGI DŹWIGOWE LM - AOBJW		2 620,08	2 620,08	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Razem	125 228,32	123 815,31	- 1 413,01	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2018 (1 m-c)		5 266,96	- 5 266,96	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2019 (11 m-cy)		421,64	421,64	
Wynik o pomniejszony przychód z rozliczenia 2018 r. i 2019r.	125 228,32	118 969,99	- 6 258,33	
podatek od nieruchomości i WUG	10 852,76	13 961,34	3 108,58	
Wynik bez uwzględnienia podatku od nieruchomości	114 375,56	105 008,65	- 9 366,91	
Łączna powierzchnia uz. lokali mieszkalnych	1 091,70			
W tym prawa odrębnej własności	402,60			
W tym spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	689,10			

Wyczenie wyniku według tytułu prawa do lokalu w stawce na miesiąc	Wynik na 1 m2 (wynik łączny stanowiący różnicę podzielony przez sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i przez 12 miesięcy)	Rozliczenie podatku od nieruchomości (kwota podatku podzielona przez sumę powierzchni praw do lokali spółdzielczych i przez 12 miesięcy)	Wynik na 1 m2 p.u.
Stawka dla praw odrębnej własności	-0,72	n/d	-0,72
stawka dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali	-0,72	0,38	-0,34

Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023
Tamka 6/8 lokale użytkowe

Powierzchnia użytkowa

171,3

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty poniesione w 2021r.	Planowane koszty 2023 r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A.	Koszty				
1	502-01-01-401-02 - LU Środki czystości	539,48	620,40	0,30	plus inflacja 15%
2	502-01-01-401-03 - LU Matenaly BHP/PPOZ	3,77	4,34	0,00	
3	502-01-01-401-16 - LU Środki do dezynsekcji/deratyzacji	180,62	180,62	0,09	
4	502-01-01-401-50 - LU Matenaly pozostale	18,40	21,16	0,01	
5	502-01-01-402-13 - LU Usługi BHP i PPOZ	95,25	109,54	0,05	
6	502-01-01-405-11 - LU Świadczenia rzeczowe - BHP	38,66	44,46	0,02	
7	502-01-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	551,26	914,28	0,44	wg. polisy 2022
8	502-01-04-401-05 - LU Matenaly do konserwacji co cw,zw	361,85	361,85	0,18	
9	502-01-04-401-07 - LU Matenaly do bieżącej konserwacji	2,06	59,60	0,03	
	502-01-04-401-17 - LU Matenaly elektryczne	212,78	212,78	0,10	
	502-01-04-402-24 - LU Konserwacja c.o., c.w., z.w.	3 033,19	1 310,45	0,64	wg. kosztów 2022
	502-01-04-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	274,22	274,22	0,13	
B.	502-01-90 - LU Koszty pośrednie	13 231,80	14 206,25	6,91	
	Suma:	18 543,34	18 319,94	8,91	
C.1.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. spółdzielcze prawo do lokalu (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			-2,64	
C.2.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. odrębna własność (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			-2,75	
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo do lokalu			6,27	
D.2.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 -odrębna własność			6,16	
E.1.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01 01 2022 do 31 12 2022 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu			7,18	
E.2.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01 01 2022 do 31 12 2022 - odrębna własność			5,69	
F.1.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1.) - spółdzielcze prawo do lokalu			-0,91	
F.2.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D2 minus wiersz E.2.) - odrębna własność			0,47	

Rozliczenie wyniku za 2021 r. - lokale użytkowe Tamka 6/8

Powierzchnia użytkowa

171,3

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione w 2021r.	Przychody według naliczenia	Wynik (przychody minus koszty)	Powierzchnia użytkowa
Koszty:				
502-01-01-401-02 - LU Środki czystości	539,48		- 539,48	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-401-03 - LU Materiały BHP/PPOZ	3,77		- 3,77	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-401-16 - LU Środki do dezynsekcji/deratyzacji	180,62		- 180,62	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	18,40		- 18,40	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-402-13 - LU Usługi BHP i PPOZ	95,25		- 95,25	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-403-01 - LU Wieczyste użytkowanie gruntu	1 955,09		- 1 955,09	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-403-02 - LU Podatek od nieruchomości	3 599,40		- 3 599,40	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-405-11 - LU Świadczenia rzeczowe - BHP	38,66		- 38,66	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	551,26		- 551,26	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-02-401-10 - LU Zużycie energii elektrycznej	1 111,45		- 1 111,45	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-03-403-04 - LU Oplata za gospodarowanie odpadami	2 350,65		- 2 350,65	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-04-401-05 - LU Materiały do konserwacji co,cw,zw	361,85		- 361,85	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-04-401-07 - LU Materiały do bieżącej konserwacji	2,06		- 2,06	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-04-401-17 - LU Materiały elektryczne	212,78		- 212,78	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-04-402-24 - LU Konserwacja c.o., c.w., z.w.	3 033,19		- 3 033,19	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-04-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	274,22		- 274,22	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-90 - LU Koszty ogólna/pośrednie	13 231,80		- 13 231,80	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
Przychody:				
702-01-01 - LU Eksploatacja podstawowa		27 034,35	27 034,35	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
702-01-02 - LU Energia elektryczna		267,24	267,24	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
702-01-03 - LU Gospodarka odpadami		2 343,97	2 343,97	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
702-01-07 - LU Użytkowanie gruntów		1 955,09	1 955,09	
702-01-08 - LU Podatek od nieruchomości		3 409,56	3 409,56	2.Wg powierzchni użytkowej lokali
Razem:	27 559,93	35 010,21	7 450,28	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2018 (1 m-c)		-144,31	-144,31	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2019		-1 845,54	-1 845,54	
Wynik o pomniejszony przychód z rozliczenia 2018 r. i 2019r.	27 559,93	33 020,36	5 460,43	
podatek od nieruchomości i WUG	5 554,49	5 364,65	-189,84	
Wynik bez uwzględnienia podatku od nieruchomości	22 005,44	27 655,71	5 650,27	
Łączna powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	171,3			
W tym prawa odrębnej własności	28,7			
W tym spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	142,6			
Wyliczenie wyniku według tytułu prawa do lokalu w stawce na miesiąc	Wynik na 1 m2 (wynik łączny stanowiący różnicę podzielony przez sumę powierzchni użytkowej lokali i przez 12 miesięcy)	Powiększone o podatek od nieruchomości (kwota podatku podzielona przez sumę powierzchni lokali spółdzielczych i przez 12 miesięcy)	Wynik na 1 m2 p.u.	
Stawka dla praw odrębnej własności	2,75		2,75	
stawka dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali	2,75	-0,11	2,64	



Załącznik nr 15

Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023
Tamka 6/8 lokale użytkowe

Powierzchnia użytkowa

171,3

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty poniesione w 2021r.	Planowane koszty 2023 r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A.	Koszty				
1	502-01-01-401-02 - LU Środki czystości	539,48	620,40	0,30	plus inflacja 15%
2	502-01-01-401-03 - LU Materiały BHP/PPOZ	3,77	4,34	0,00	
3	502-01-01-401-16 - LU Środki do dezynsekcji/deratyzacji	180,62	180,62	0,09	
4	502-01-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	18,40	21,16	0,01	
5	502-01-01-402-13 - LU Usługi BHP i PPOZ	95,25	109,54	0,05	
6	502-01-01-406-11 - LU Świadczenia rzeczowe - BHP	38,55	44,45	0,02	
7	502-01-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	551,26	914,28	0,44	wg. polisy 2022
8	502-01-04-401-05 - LU Materiały do konserwacji c.o., c.w., z.w.	361,85	361,85	0,18	
9	502-01-04-401-07 - LU Materiały do bieżącej konserwacji	2,05	59,60	0,03	
	502-01-04-401-17 - LU Materiały elektryczne	212,78	212,78	0,10	
	502-01-04-402-24 - LU Konserwacja c.o., c.w., z.w.	3 033,19	1 310,45	0,64	wg. kosztów 2022
	502-01-04-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	274,22	274,22	0,13	
B.	502-01-90 - LU Koszty pośrednie	13 231,80	14 206,25	6,91	
	Suma:	18 543,34	18 319,94	8,91	
C.1.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. spółdzielcze prawo do lokalu (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			-2,64	
C.2.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. odrębna własność (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			-2,75	
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo do lokalu			6,27	
D.2.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 -odrębna własność			6,16	
E.1.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu			7,18	
E.2.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - odrębna własność			5,69	
F.1.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r. a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1.) - spółdzielcze prawo do lokalu			-0,91	
F.2.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r. a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D2 minus wiersz E.2.) - odrębna własność			0,47	

Rozliczenie wyniku za 2021 r. - lokale użytkowe Tamka 6/8

Powierzchnia użytkowa

171,3

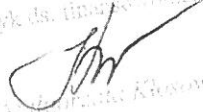
Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione w 2021r.	Przychody według naliczenia	Wynik (przychody minus koszty)	Powierzchnia użytkowa
Koszty:				
502-01-01-401-02 - LU Środki czyste	539,48		- 539,48	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-401-03 - LU Materiały BHP/PPOZ	3,77		- 3,77	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-401-16 - LU Środki do dezynfekcji/sterylizacji	180,82		- 180,82	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	18,40		- 18,40	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-402-13 - LU Usługi BHP i PPOZ	95,25		- 95,25	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-403-01 - LU Wierzytne użytkownikom gruntu	1 955,09		- 1 955,09	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-403-02 - LU Podatek od nieruchomości	3 599,40		- 3 599,40	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-405-11 - LU Świadczenia rzeczowe - BHP	38,86		- 38,86	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-01-407-01 - LU Ubezpieczenia majątkowe	551,26		- 551,26	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-02-401-10 - LU Zużycie energii elektrycznej	1 111,45		- 1 111,45	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-03-403-04 - LU Opłaty za gospodarowanie odpadami	2 350,65		- 2 350,65	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-04-401-05 - LU Materiały do konserwacji c.o.w.zw	361,85		- 361,85	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-04-401-07 - LU Materiały do bieżącej konserwacji	2,00		- 2,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-04-401-17 - LU Materiały elektryczne	212,78		- 212,78	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-04-402-24 - LU Konserwacja c.o. c.w. z w	3 033,19		- 3 033,19	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-04-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	274,22		- 274,22	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
502-01-90 - LU Koszty ogólne/pośrednie	13 231,80		- 13 231,80	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Przychody:				
702-01-01 - LU Eksploatacja podstawowa		27 034,35	27 034,35	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
702-01-02 - LU Energia elektryczna		267,24	267,24	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
702-01-03 - LU Gospodarka odpadami		2 343,97	2 343,97	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
702-01-07 - LU Użytkowanie gruntów		1 955,09	1 955,09	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
702-01-08 - LU Podatek od nieruchomości		3 409,56	3 409,56	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Razem:	27 559,93	35 010,21	7 450,28	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2018 (1 m-c)		-144,31	-144,31	
W tym rozliczenie niedoboru za rok 2019		-1 845,54	-1 845,54	
Wynik o pomniejszony przychód z rozliczenia 2018 r. i 2019r.	27 559,93	33 020,36	5 460,43	
podatek od nieruchomości i WUG	5 554,49	5 364,65	-189,84	
Wynik bez uwzględnienia podatku od nieruchomości	22 005,44	27 655,71	5 650,27	
Łączna powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	171,3			
W tym prawa odrębnej własności	28,7			
W tym spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu	142,6			
Wyczenie wyniku według tytułu prawa do lokalu w stawce na miesiąc	Wynik na 1 m2 (wynik łączny stanowiący różnicę podzielony przez sumę powierzchni użytkowej lokali i przez 12 miesięcy)	Powiększone o podatek od nieruchomości (kwota podatku podzielona przez sumę powierzchni lokali spółdzielczych i przez 12 miesięcy)	Wynik na 1 m2 p.u.	
Stawka dla praw odrębnej własności	2,75		2,75	
stawka dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali	2,75	-0,11	2,64	

Załącznik nr 17

**Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. -
lokale mieszkalne Fabryczna 16/22**

p.u.2021 p.u.2023
powierzchnia użytkowa 462,20 193,40

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty 2021	na 1 m2	Plan kosztów na 2023 r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A.	Koszty bezpośrednie:					
	501-01-01-402-56 - LM Eksploatacja lokale SSM Wspólnota Mieszkańcowa Fabryczna 16/22	18 833,21	3,40	7 612,08	3,28	wg.kosztów 2022
B.	501-01-90 - LM Koszty pośrednie	18 840,21	3,40	9 348,36	4,03	
	Suma:	37 673,42	6,79	16 960,44	7,31	
C.1.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. spółdzielcze prawo do lokalu (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)				3,97	
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo do lokalu				11,28	
E.1.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obowiązująca od 01.01.2022 - 31.12.2022r				10,56	
F.1.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r. a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1.) - spółdzielcze prawo do lokalu				0,72	


 Instrukcja Kłopotowska

Rozliczenie wyniku za 2021 r. Fabryczna 16/22 - lokale mieszkalne

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione	Przychody według naliczenia	Wynik (Przychody minus koszty)	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia użytkowa
Koszty					
501-01-01-402-56 - LM Eksploatacja lokale ŚSM Wspólnota Mieszkaniowa Fabryczna 16/22	18 833,21		-18 833,21	2.Wg powierzchni użytkowej lokali	462,2
501-01-01-403-02 - LM Podatek od nieruchomości	548,04		- 548,04	2.Wg powierzchni użytkowej lokali	462,2
501-01-03-403-56 - LM Oplata za gospodarowanie odpadami lokale ŚSM WM Fabryczna 16/22	2 749,82		-2 749,82	2.Wg powierzchni użytkowej lokali	462,2
501-01-07-402-56 - LM Ochrona mienia lokale ŚSM WM Fabryczna 16/22	10 171,75		-10 171,75	2.Wg powierzchni użytkowej lokali	462,2
501-01-90 - LM Koszty ogólnopośrednie	18 840,21		-18 840,21	2.Wg powierzchni użytkowej lokali	462,2
505-01-01-402-56 - LM Konserwacja /naprawa dźwigów lokale ŚSM WM Fabryczna 16/22	1 179,43		-1 179,43	2.Wg powierzchni użytkowej lokali	462,2
Przychody					462,2
701-01-01 - LM Eksploatacja podstawowa		26 726,64	26 726,64	2.Wg powierzchni użytkowej lokali	462,2
701-01-03 - LM Gospodarka odpadami		2 762,49	2 762,49	2.Wg powierzchni użytkowej lokali	462,2
701-01-08 - LM Podatek od nieruchomości		369,43	369,43	2.Wg powierzchni użytkowej lokali	
701-01-09 - LM Ochrona		9 546,91	9 546,91	6.Wg ilości lokali	
705-01 - PRZYCHODY USŁUGI DŻWIGOWE LM - AOBJiW		1 339,70	1 339,70		
Razem	52 322,46	40 745,17	-11 577,29		
<i>W tym spłata niedoboru za 2020r przez lokale wyodrębnione</i>		-8 029,44	-8 029,44		
Wynik za 2021r. (pomniejszony o spłatę niedoboru za 2020r.)	52 322,46	32 715,73	-19 606,73		

Wynik (niedobór) za 2021r. przypadający na lokale wyodrębnione w trakcie 2021r.			-6 956,95
Wynik (niedobór) za 2021r.przypadający na lokale na spółdzielczym prawie na koniec 2021r.			-12 649,78

Powierzchnia lokali mieszkalnych ŚSM wyodrębnionych w trakcie 2021r.	196,80
Powierzchnia lokali mieszkalnych ŚSM na spółdzielczym prawie na koniec 2021r.	265,40
Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w 2021r do rozliczenia	462,20

Wynik (niedobór) za 2021r. w stawce na 1 m2/m-c	
Stawka niedoboru dla lokali na spółdzielczym prawie na koniec 2021r.	- 3,97

[Handwritten signature and stamp]

**Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. - lokale
mieszkalne Grzybowska 3**

powierzchnia użytkowa

299,80

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty 2021	Plan kosztów na 2023 r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A.	Koszty bezpośrednie:				
	501-01-01-402-S1 - LM Eksploatacja WM Grzybowska 3	15 937,44	15 937,44	4,43	wg kosztów / półrocza 2022
B.	501-01-90 - LM Koszty pośrednie	13 475,54	14 278,72	3,97	
	Suma:	29 412,98	30 216,16	8,40	
C.1.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. - niedobór (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)				
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023				
E.1.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022				
F.1.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r. a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E 1.) - spółdzielcze prawo do lokalu				
				1,59	



Rozliczenie wyniku (niedoboru) za 2021 r. lokale mieszkalne Grzybowska 3

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiście poniesione	Przychody według naliczenia	Wynik (Koszty minus przychody)	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia użytkowa
KOSZTY:					
501-01-01-402-51 - LM Eksploatacja WMI Grzybowska 3	15 937,44		-15 937,44	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	299,80
501-01-01-403-02 - LM Podatek od nieruchomości	295,68		- 295,68	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	299,80
501-01-03-403-51 - LM Opłata za gospodarowanie odpadami lokalne SSM WNI Grzybowska 3	2 520,45		-2 520,45	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	299,80
501-01-07-402-51 - LM Ochrona mienia lokali SSM WMI Grzybowska 3	14 929,95		-14 929,95	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	299,80
501-01-90 - LM Koszty ogólne/pośrednie	13 475,54		-13 475,54	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	299,80
PRZYCHODY:					
701-01-01 - LM Eksploatacja podstawowa		15 937,44	15 937,44	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	299,80
701-01-03 - LM Gospodarka odpadami		2 429,79	2 429,79	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	299,80
701-01-08 - LM Podatek od nieruchomości		215,82	215,82		
701-01-09 - LM Ochrona		12 543,30	12 543,30	6 Wg ilości lokali	
Razem	47 159,06	31 126,35	-16 032,71		
Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych SSM		299,80			
Wynik (niedobór) w stawce za 1m2/m-c			-4,46		



Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023 Grzybowska 3
lokale użytkowe

Powierzchnia użytkowa

220,7

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty poniesione w 2021	Planowane koszty 2023 r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A.	Koszty				
1	502-01-01-402-51 - LU Eksploatacja WM Grzybowska 3	12 952,20	12 952,20	4,89	wg. kosztów półroczna 2022
B.	502-03-90 Koszty pośrednie	17 047,63	18 303,09	6,91	
	Suma:	29 999,83	31 255,29	11,80	
C.1.	Rozliczenie niedoboru za 2021 r. (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)				
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023				
E.1.	Dolychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022				
F.1.	Różnica w wysokości opłaty z tego tytułu między stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1) -				
				1,45	



Rozliczenie wyniku (niedoboru) za 2021 r. - lokale użytkowe Grzybowska 3

Powierzchnia użytkowa

220,7

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione	Przychody według naliczenia	Wynik (przychody minus koszty)	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia użytkowa
Koszty:					
502-01-01-402-51 - LU Eksploatacja WM Grzybowska 3	12 952,20		-12 952,20	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	220,70
502-01-01-403-02 - LU Podatek od nieruchomości	5 539,44		-5 539,44	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	220,70
502-01-03-403-51 - LU Opłata za gospodarowanie odpadami lokale SSM WM Grzybowska 3	1 757,97		-1 757,97	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	220,70
502-01-09-402-51 - LU Ochrona mienia lokale SSM WM Grzybowska 3	8 210,00		-8 210,00	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	220,70
502-01-90 - LU Koszty ogólne/pośrednie	17 047,63		-17 047,63	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	220,70
Przychody:					
702-01-01 - LU Eksploatacja podstawowa		13 828,35	13 828,35	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	
702-01-03 - LU Gospodarka odpadami		2 248,08	2 248,08	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	220,70
702-01-08 - LU Podatek od nieruchomości		4 386,35	4 386,35	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	220,70
702-01-09 - LU Ochrona		7 220,35	7 220,35	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	220,70
Razem:	45 507,24	27 683,13	-17 824,11		
Łączna powierzchnia użytkowa lokali użytkowych SSM		220,70			
Wynik (niedobór) w stawce za 1m²/m-c			-6,73		

**Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. - lokale
mieszkalne Ptasia 4**

powierzchnia użytkowa

226,38

L.p.	Wyszczególnienie	Koszty 2021	na 1 m2	Plan kosztów na 2023 r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A.	Koszty bezpośrednie:					
	501-02-01-402-53 - LM Eksploatacja lokale SSM Wspólnota Mieszkalniowa Ptasia-Zimna	8 756,34	3,22	10 483,20	3,86	
B.	501-01-90 - LM Koszty pośrednie	9 811,51	3,61	10 396,30	3,83	
	Suma:	18 567,85	6,84	20 879,50	7,69	
C.1.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. spóldzielcze prawo do lokalu (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)					
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spóldzielcze prawo do lokalu					
E.1.	Dolychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - spóldzielcze własnościowe prawo do lokalu					
F.1.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E 1) - spóldzielcze prawo do lokalu					
					11,53	
					-0,57	

Miejscowość, data: _____


Rozliczenie wyniku za 2021 r. Ptasia 4 - lokale mieszkalne

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczyste poniesione	Przychody według naliczenia	Wynik (Przychody minus koszty)	Powierzchnia użytkowa
Koszty				
501-02-01-402-53 - LM Eksploatacja lokale \$SM Wspólnia Mieszkalnowa Ptasia-Zimna	8 756,34		-8 756,34	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-01-403-01 - LM Wleczyste użytkowanie gruntu	2 293,53		-2 293,53	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-01-403-02 - LM Podatek od nieruchomości	293,88		- 293,88	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-03-403-53 - Opłata za gospodarowanie odpadami lokale \$SM Wm Ptasia-Zimna	824,66		- 824,66	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
501-02-90 - LM Koszty ogólnoposrednie	9 811,51		-9 811,51	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Przychody				
701-02-01 - LM Eksploatacja podstawowa		9 643,80	9 643,80	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
701-02-03 - LM Gospodarka odpadami		944,58	944,58	1 Wg liczby osób
701-02-07 - LM Użytkowanie gruntów		2 274,68	2 274,68	
701-02-08 - LM Podatek od nieruchomości		224,10	224,10	2 Wg powierzchni użytkowej lokali
Razem	21 979,92	13 087,16	-8 892,76	
Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych \$SM na spółdzielczym prawie		226,38		
Wynik (niedobór) w stawce za 1 m²/m-c			3,27	



Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. - lokale mieszkalne Zimna 2

powierzchnia użytkowa

354,78

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty 2021r.	na 1 m2	Plan kosztów na 2023 r.	Stawka od 01.01.2023r.	Uwagi
A.	Koszty bezpośrednie:					
	501-02-01-402-53 - LM Eksploatacja lokale SSM Wspólnia Mieszkalniowa Pasia-Zimna	13 910,27	3,27	15 113,40	3,55	wg kosztu I półrocza 2022
B.	501-01-90 - LM Koszty pośrednie	16 184,34	3,80	17 148,96	4,03	
	Suma:	30 094,61	7,07	32 262,36	7,58	
C.1.	Rozliczenie wyniku za 2021 r. spółdzielcze prawo do lokalu (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)					
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo do lokalu					
E.1.	Dolyczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu					
F.1.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1.) - spółdzielcze prawo do lokalu					
					11,09	
					10,96	
					0,13	



Rozliczenie wyników za 2021 r. Zimna 2 - lokale mieszkalne

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione	Przychody według naliczenia	Wynik (Przychody minus koszty)	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia użytkowa
Koszty					
501-02-01-402-53 - LM Eksploatacja lokali SSM Wspólnia Mieszkalowa Piasa-Zimna	13 910,27		-13 910,27	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	354,78
501-02-01-403-01 - LM Wleczysie użytkowanie gruntu	3 594,69		-3 594,69	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	354,78
501-02-01-403-02 - LM Podatek od nieruchomości	415,92		- 415,92	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	354,78
501-02-03-403-53 - Opłata za gospodarowanie odpadami lokalnie SSM WM Piasa-Zimna	1 239,36		-1 239,36		
501-02-90 - LM Koszty ogólnegośrednie	16 184,34		-16 184,34	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	354,78
Przychody					
701-02-01 - LM Eksploatacja podstawowa		15 113,64	15 113,64	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	354,78
701-02-03 - LM Gospodarka odpadami		1 378,26	1 378,26		
701-02-07 - LM Użytkowanie gruntów		3 565,14	3 565,14	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	
701-02-08 - LM Podatek od nieruchomości		319,32	319,32	2 Wg powierzchni użytkowej lokali	
Razem	35 344,58	20 376,36	-14 968,22		
Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych SSM na spółdzielczym własn. prawie		354,78			
Wynik (niedobór) w stawce za 1 m²/m-c			- 3,52		



**Kalkulacja opłaty "eksploatacja podstawowa" od 01.01.2023 do 31.12.2023 - lokale mieszkalne ŚSM
w budynku Wspólnoty mieszkaniowej Leszczyny 4**

powierzchnia użytkowa

2 008,58

369,82

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty poniesione 2021 dla wszystkich lokali	Planowane koszty na 2023r.	Stawka od 01.01.2023 r.	Uwagi
A.	KOSZTY BEZPOŚREDNIE:				
	501-01-01-402-58 - LM Eksploatacja lokale ŚSM Wspólnota Mieszkaniowa Leszczyny 4	0,00	17 751,36	4,00	
B.	501-01-90 - LM Koszty ogólne/pośrednie	91 627,30	17 875,95	4,03	
	Suma:	91 627,30	35 627,31	8,03	
C.1.	Rozliczenie wyniku (niedoboru) za 2021 r. spółdzielcze prawo do lokalu			2,06	
C.2.	Rozliczenie wyniku (niedoboru) za 2021 r. spółdzielcze prawo do lokalu (spłacony I kwartał)			1,22	
D.1.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo do lokalu (uwzględniająca niedobór za 2021r.)			10,09	
D.2.	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo do lokalu (uwzględniająca niedobór za 2021 pomniejszony o spłatę za I kwartał)			9,25	
E.1.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu			8,05	
E.2.	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 -spółdzielcze prawo do lokalu (spłacony niedobór za 2020r.)			7,22	
F.1.	Różnica w wysokości opłaty z tego tytułu między stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1.) - spółdzielcze prawo do lokalu			2,04	
F.2.	Różnica w wysokości opłaty z tego tytułu między stawką obowiązującą w 2023 r., a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1.) - spółdzielcze prawo do lokalu			2,03	


 Magdalena Kłosewska

Rozliczenie wyniku za 2021 r. Leszczyń 4 - lokale mieszkalne

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione	Przychody według policzenia	Wynik (Przychody minus koszty)	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia użytkowa	
Koszty						
501-01-01-401-02 - LM Środki czystości	167,97		- 167,97	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-401-16 - LM Środki do dezynsekcji/deratyzacji	455,34		- 455,34	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-401-50 - LM Materiały pozostałe	51,91		- 51,91	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-402-04 - LM Usługi telekomunikacyjne	1 377,31		- 1 377,31	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-402-05 - LM Usługi geodezyjne, projektowe, wycena	650,29		- 650,29	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-402-13 - LM Usługi BHP i PPOZ	1 288,44		- 1 288,44	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-402-28 - LM Sprzątanie budynków	5 904,00		- 5 904,00	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-402-29 - LM Sprzątanie posesji	9 285,92		- 9 285,92	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-402-38 - LM Najem/uzierzawa	1 548,00		- 1 548,00	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-403-02 - LM Podatek od nieruchomości	3 228,24		- 3 228,24	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-403-03 - LM Opłaty skarbowe, sądowe, notarialne	29 831,18		- 29 831,18	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-403-50 - Pozostałe podatki/opłaty	7 544,68		- 7 544,68	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	Opłata adiacencka, zgodnie z Wyrokiem WSA sygn. akt I 613/15 (6878 10z) opłata 666,58 waloryzacja)
501-01-01-404-01 - LM Um.opr._pracownicy bezpośredni	7 225,20		- 7 225,20	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-404-02 - LM Um.cp._pracownicy bezpośredni	4 870,91		- 4 870,91	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-405-01 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um.opr)	1 226,12		- 1 226,12	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-405-02 - LM ZUS Pracownicy bezpośredni (um.cp)	835,52		- 835,52	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-405-08 - LM PPK - Pracownicze Plany Kapitałowe	3,39		- 3,39	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-01-406-02 - LM Amortyzacja WNIP	16 859,44		- 16 859,44	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	Opłata za służebność drogi koniecznej na działce 28/1 z orzeczenia VCa 404/16
501-01-01-407-01 - LM Ubezpieczenia majątkowe	10 633,54		- 10 633,54	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-02-401-10 - LM Zużycie energii elektrycznej	21 393,93		- 21 393,93	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-03-403-04 - LM Opłata za gospodarowanie odpadami	16 229,70		- 16 229,70	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-04-401-05 - LM Materiały do konserwacji co,cw,zw	281,65		- 281,65	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-04-401-07 - LM Materiały do bieżącej konserwacji	933,05		- 933,05	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-04-401-17 - LM Materiały elektryczne	3 507,74		- 3 507,74	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-04-402-20 - LM Konserwacja bieżąca budynków	3 026,60		- 3 026,60	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-04-402-22 - LM Konserwacja instalacji gazowych	4 212,00		- 4 212,00	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-04-402-23 - LM Konserwacja instalacji sanitarnych	2 741,94		- 2 741,94	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-04-402-24 - LM Konserwacja c.o., c.w., z.w	17 662,87		- 17 662,87	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-04-402-27 - LM Przeglądy techniczne budynków	1 726,89		- 1 726,89	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-04-402-30 - LM Roboty ogrodnicze, utrzymanie zieleni	1 599,00		- 1 599,00	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-07-402-11 - LM Ochrona mienia	36 663,59		- 36 663,59	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
501-01-90 - LM Koszty ogólne/pośrednie	91 627,30		- 91 627,30	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
505-01-01-402-18 - LM Konserwacja i naprawa dźwigów	5 184,00		- 5 184,00	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
505-01-01-402-26 - LM Dozór techniczny dźwigów	1 300,00		- 1 300,00	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
Przychody						
701-01-01 - LM Eksploatacja podstawowa		221 344,39	221 344,39	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
701-01-02 - LM Energia elektryczna		18 800,28	18 800,28	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
701-01-03 - LM Gospodarka odpadami		15 930,31	15 930,31	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
701-01-08 - LM Podatek od nieruchomości		1 876,29	1 876,29	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
701-01-09 - LM Ochrona		33 241,80	33 241,80	5 Wg powierzn. lokali	18,00	
705-01 - PRZYCHODY USŁUGI DZWIGOWE LM - AOBJAW		6 990,00	6 990,00	2 Wg powierzn. użytkowej lokali	2 008,58	
Wynik:	311 077,66	298 183,07	- 12 894,59			
w tym rozliczenie niedoboru z 2018 r. (1 m-c)		1 245,32	- 1 245,32			
w tym rozliczenie niedoboru z 2019 r. (12 m-cy)		482,06	- 482,06			
w tym rozliczenie niedoboru z 2020 r.		17 389,26	- 17 389,26			
w tym rozliczenie niedoboru z 2021 r. I kwartał		17 651,15	- 17 651,15			
Wynik za 2021 po odliczeniu niedoborów	311 077,66	261 415,28	- 49 662,38			

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych	2 008,58
w tym powierzchnia lokali wyodrębnionych	1 638,76
w tym powierzchnia lokali na spółdzielczym prawie	369,82
Powierzchnia lokali - spłacony w 2021r. niedobór za 2020 i Q. 2021	1 745,91

Wyliczenie wyniku (niedoboru) za 2021r. w stawce na 1m2 lokali	Wynik (niedobór) przypadający na 1 m2 /m-c
stawka niedoboru przypadająca na 1 m2 lokali mieszkalnych na spółdzielczym prawie	- 2,06
stawka niedoboru przypadająca na 1 m2 lokali mieszkalnych na spółdzielczym prawie pomniejszona o spłacony niedobór za I kw.2021)	- 1,22

[Handwritten signature and stamp]

Załącznik nr 18

Kalkulacja opłaty za miejsce postojowe Fabryczna 16/22 od 01.01.2023 - 31.12.2023r.

Ilość miejsc postojowych

7

3

Lp	Nazwa konta księgowego	Koszty poniesione w 2021 r.	Planowane koszty na 2023r.	Stawka od 01.01.2023	Uwagi
A. Koszty bezpośrednie:					
1	508-01-01-402-56 - LU Eksploatacja garaże WM Fabryczna 16/22	12 591,49	5 383,80	149,55	
2	508-01-01-403-02 - LU Podatek od nieruchomości	120,84	108,96	3,03	
B.	508-01-90 - GMP LU Koszty pośrednie	11 441,68	5 896,46	163,79	
Suma:		24 154,01	11 389,22	316,37	
C.	Rożczenie niedoboru za 2021 r. (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)			160,64	
D.	Stawka netto z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023			477,01	
E.	Aktualnie obowiązująca stawka netto z tytułu eksploatacji podstawowej w 2022r			427,55	
F.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 r. a stawką obowiązującą w 2022 (wiersz D1 minus wiersz E.1) - spółdzielcze Prawo			49,46	

Rozliczenie wyniku za 2021 r. - miejsca postojowe Fabryczna 16/22

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione	Przychody według naliczenia	Wynik (koszty minus przychody)	Ilość miejsc/pow użytkowa	Uwagi
Koszty					
508-01-01-402-56 - LU Eksploatacja garaże WM Fabryczna 16/22	12 591,49		-12 591,49	6 Wg ilości lokali	
508-01-01-403-02 - LU Podatek od nieruchomości	120,84		- 120,84	6 Wg ilości lokali	
508-01-90 - GMP LU Koszty ogólnegoświeczne	11 441,68		-11 441,68	6 Wg ilości lokali	
Przychody					
708-01-01 - PRZYCHODY Z GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH LU - AOBUM		12 159,79	12 159,79	6 Wg ilości lokali	
Wynik:	24 154,01	12 159,79	-11 994,22		
Wynik (nieodobór) za 2021r. przypadający na miejsca post. wyodrębnione w trakcie 2021r.			-4 283,65		
Wynik (nieodobór) za 2021r. przypadający na miejsca postojowe na spółdzielczym prawie na koniec 2021r.	24 154,01	12 159,79	-7 710,57		

Ilość miejsc postojowych wyodrębnionych w 2021r	3
Ilość miejsc postojowych SSM na spółdzielczym prawie na koniec 2021r.	4
Łączna ilość miejsc postojowych w 2021r. do rozliczenia wyniku	7

Wynik (nieodobór) za 2021r. na 1 miejsce postojowe na spółdzielczym prawie /m-c	-160,64
---	---------



Kalkulacja opłaty za miejsce postojowe Grzybowska 12/14 od 01.01.2023 - 31.12.2023r.

ilość miejsc postojowych

19

17

L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty 2021 r.	na 1 miejsce post. 2021	Planowane koszty na 2023r.	Stawka od 01.01.2023
A.	Koszty bezpośrednie:				
1	508-01-01-402-52 - LU Eksploatacja garaże WM Grzybowska 12/14	44 424,56	1 234,02	47 349,48	232,11 wg. kosztów 2022r.
2	508-01-01-403-02 - LU Podatek od nieruchomości	433,37	12,04	528,24	2,59
B.	508-01-90 - GMP LU Koszty pośrednie	39 010,51	1 083,63	39 193,65	192,13
Suma:		83 868,44	2 329,68	87 071,37	426,82
C.	Rozliczenie niedoboru za 2021 r. (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)				149,21
D.	Stawka netto z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023				576,03
E.	Aktualnie obowiązująca stawka netto z tytułu eksploatacji podstawowej w 2022r.				594,51
F.	Różnica w wysokości opłaty z tego tytułu między stawką obowiązującą w 2023 a 2022 r (wiersz D minus wiersz E)				-18,48

Handwritten signature and stamp of the accounting department.

Rozliczenie wyniku za 2021 r. - miejsca postojowe Grzybowska 12/14

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione	Przychody według naliczenia	Wynik (koszty minus przychody)	ilość miejsc/pow użytkowa	Uwagi
Koszty					
508-01-01-402-52 - LU Eksploatacja garaże WM Grzybowska 12/14	44 424,56		-44 424,56	6 Wg ilości lokali	
508-01-01-403-02 - LU Podatek od nieruchomości	433,37		- 433,37	6 Wg ilości lokali	
508-01-90 - GMP LU Koszty ogólne/pośrednie	39 010,51		-39 010,51	6 Wg ilości lokali	
Przychody					
708-01-01 - PRZYCHODY Z GARAZY I MIEJSC POSTOJOWYCH LU - AOB,JIW		49 849,58	49 849,58	6 Wg ilości lokali	
Wynik:	83 868,44	49 849,58	-34 018,86		

Ilość miejsc postojowych	19
Wynik na 1 miejsce postojowe /m-c (miedobór)	-149,21



Kalkulacja opłaty za miejsce postojowe Zimna 2 od 01.01.2023 - 31.12.2023r.

ilość miejsc postojowych

2


L.p.	Nazwa konta księgowego	Koszty 2021 r.	na 1 miejsce postojowe	Planowane koszty na 2023r	Stawka od 01.01.2023r.	Uwagi
A.	Koszty bezpośrednie:					
1	508-02-01-402-53 - LU Eksploatacja garaże SSM Wspólnota Mieszkaniowa Plesia-Zimna	3 184,94	132,71	3 766,32	156,93	wg kosztu i półrocza 2022
B.	508-02-90 - GMP LU Koszty pośrednie	3 758,67	156,61	4 035,47	168,14	
Suma:		6 943,61	289,32	7 801,79	325,07	
C.	Rozliczenie niedoboru za 2021 r. (szczegółowo na stronie 2 kalkulacji)				146,27	
D.	Stawka netto z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023r.				471,35	
E.	Aktualnie obowiązująca stawka netto z tytułu eksploatacji podstawowej w 2022r.				421,94	
F.	Różnica pomiędzy stawką obowiązującą w 2023 a 2022 r. (wiersz D minus wiersz E)				49,41	



Rozliczenie wyniku za 2021 r. - miejsca postojowe Zimna 2

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiste poniesione	Przychody według naliczenia	Wynik (koszty minus przychody)	ilość miejsc/pow użytkowa	Uwagi
Koszty					
508-02-01-402-53 - LU Eksploatacja garaże ŚSM Wispinota Mieszkanowa Piasia-Zimna	3 184,94		-3 184,94	6 Wg ilości lokali	2,00
508-02-01-403-02 - LU Podatek od nieruchomości	41,40		- 41,40	6 Wg ilości lokali	2,00
508-02-90 - GMP LU Koszty ogólne/pośrednie	3 758,67		-3 758,67	6 Wg ilości lokali	2,00
Przychody					
708-02-01 - LU Przychody z garaży/miejsc postojowych Piasia-Zimna Eksploatacja		3 474,48	4 941,24	6 Wg ilości lokali	2,00
Wynik:	6 985,01	3 474,48	-3 510,53		

Ilość miejsc postojowych	2
Wynik na 1 miejsce postojowe /m-c (miedobór)	-146,27


 Miejsce postojowe Zimna 2
 Miejsce postojowe Zimna 2

Kalkulacja opłaty za miejsce postojowe Leszczyny 4 od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

ilość miejsc postojowych

28

7

Lp.	Nazwa konta księgowego	Koszty 2021 r.	na 1 miejsce postojowe	Planowane koszty na 2023	Stawka od 01.01.2023	Uwagi
A.	Koszty bezpośrednie:					
1	508-01-01-402-58 - LM Eksploatacja lokalis SSM Wspólnota Mieszkańcowa Leszczyny 4	0,00	0,00	7 133,28	84,92	
B.	508-01-90 - GMP Koszty pośrednie	47 554,15	141,53	14 085,17	167,68	
Suma:		47 554,15	141,53	21 218,45	252,60	
C.1	Rozliczenie niedoboru za 2021 r. - miejsca postojowe na spółdzielczym prawie					
C.2	Rozliczenie wyniku za 2021 r. miejsca postojowe na spółdzielczym prawie (niedobór za 1 kw. 2021 spłacony)					
D.1	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo (uwzględniająca niedobór za 2021r.)					
D.2	Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2023 do 31.12.2023 - spółdzielcze prawo (uwzględniająca niedobór za 2021 pomijaszony o spłatę za I kwartał)					
E.1	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022					
E.2	Dotychczasowa stawka z tytułu eksploatacji podstawowej obowiązująca od 01.01.2022 do 31.12.2022 (spłacony niedobór za 2020r)					
F.1	Różnica w wysokości opłaty z tego tytułu między stawką obowiązującą w 2023 a 2022 r. (wiersz D1 minus wiersz E1) dla spółdzielczego prawa					
F.2	Różnica w wysokości opłaty z tego tytułu między stawką obowiązującą w 2023 a 2022 r. (wiersz D2 minus wiersz E2) dla prawa odrębnej własności					
					61,73	


 Małgorzata Kucharska

Rozliczenie wyniku za 2021 r. - miejsca postojowe Leszczyny 4

Nazwa konta księgowego	Koszty rzeczywiście poniesione	Przychody według naliczenia	Wynik (Przychody minus koszty)	ilość miejsc postojowych	ilość miejsc postojowych
Koszty:					
508-01-01-401-10 - LU Zużycie energii elektrycznej	6 557,36		-6 557,36	6 Wg ilości lokali	28,00
508-01-01-401-50 - LU Materiały pozostałe	15,91		- 15,91	6 Wg ilości lokali	28,00
508-01-01-402-11 - LU Usługi ochrony mienia	14 668,48		-14 668,48	6 Wg ilości lokali	28,00
508-01-01-402-13 - LU Usługi BHP i PPOŻ	515,48		- 515,48	6 Wg ilości lokali	28,00
508-01-01-402-20 - LU Konserwacja bieżąca budynków	865,20		- 865,20	6 Wg ilości lokali	28,00
508-01-01-402-27 - LU Przeglądy techniczne budynków	295,68		- 295,68	6 Wg ilości lokali	28,00
508-01-01-402-28 - LU Sprzątanie budynków	3 000,00		-3 000,00	6 Wg ilości lokali	28,00
508-01-01-402-50 - LU Usługi pozostałe	296,00		- 296,00	6 Wg ilości lokali	28,00
508-01-90 - GMP LU Koszty ogólne/pośrednie	47 554,15		-47 554,15	6 Wg ilości lokali	28,00
Przychody					
708-01-01 - PRZYCHODY Z GARAZY I MIEJSC POSTOJOWYCH LU - AOBWU		97 791,56	97 791,56	6 Wg ilości lokali	28,00
Wynik:	73 768,26	97 791,56	24 023,30		
w tym rozliczenie niedoboru z 2018 r. (1 m-c)		1 701,56	-1 701,56		
w tym rozliczenie niedoboru z 2019 r. (12 m-cy)		10 873,50	-10 873,50		
w tym rozliczenie niedoboru z 2020 r. (12 m-cy)		18 005,40	-18 005,40		
w tym rozliczenie niedoboru z 2021 r. I kwartał		4 188,24	-4 188,24		
Wynik za 2021r. po odliczeniu niedoborów	73 768,26	63 022,86	-10 745,40		

ilość miejsc postojowych	28
Wynik dla 1 miejsca postojowego (netto)	383,76

Wyliczenie wyniku (niedoboru) za 2021r. na 1 miejsce postojowe (netto)	Wynik (niedobór) przypadający na 1 miejsce postojowe
stawka niedoboru przypadająca na 1 miejsce postojowe na spółdzielczym prawie	31,98
stawka niedoboru przypadająca na 1 miejsce postojowe na spółdzielczym prawie pomniejszona o spłacony niedobór za I kw.2021	17,44


 ...
 ...

Załącznik nr 19

Kalkulacja stawki na Fundusz remontowy od 01.01.2023r. - Grzybowska 6/10

Saldo FR na dzień 31-07-2022r.		396 967,79
Powierzchnia do naliczeń FR = lm 13 887,77+ lu 815,05 = 14 702,82		
Wpływy w okresie od 08-2022 do 12-2026 wg. obecnej stawki 1zł za m ² 53 m-ce x 14 702,82m ² x 1zł		779 249,46
Razem wpływy		1 176 217,25
Planowane wydatki w okresie 08-2022 do 12-2026r.		2 232 209,00
Saldo na 12-2026r. - niedobór środków FR		- 1 055 991,75
	1 055 991,75 : 4 lata : 12 m-cy = -	21 999,83
Stawka niedoboru FR na 1m ² miesięcznie	21 999,83 : 14 702,82 m ² =	-1,50
Nowa stawka FR na pokrycie planowanych wydatków (aktualna stawka 1zł + stawka niedoboru 1,50zł)		2,50 zł/m²/m-c

Kalkulacja stawki na Fundusz remontowy od 01.01.2023r. - Jana Pawła II 20

Saldo FR na dzień 31-07-2022r.		410 287,51
Powierzchnia do naliczeń FR = lm 14 306,02+ lu 427,00 = 14 733,02		
Wpływy w okresie od 08-2022 do 12-2026 wg. obecnej stawki 1zł za m ² 53 m-ce x 14 733,02		780 850,06
Razem wpływy		1 191 137,57
Planowane wydatki w okresie 08-2022 do 12-2026r.		2 249 244,00
Saldo na 12-2026r. - niedobór środków FR		- 1 058 106,43
	1 058 106,43 : 4 lata : 12 m-cy = -	22 043,88
Stawka niedoboru FR na 1m ² miesięcznie	22 043,88 : 14 733,02 m ² =	-1,50
Nowa stawka FR na pokrycie planowanych wydatków (aktualna stawka 1zł + stawka niedoboru 1,50zł)		2,50 zł/m²/m-c



Załącznik nr 20

KOREKTA PLANU REMONTÓW

26 sierpnia 2022 roku

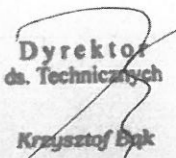
PLAN REMONTÓW WSKAZANYCH W OPINII BIEGŁYCH		Rok 2022		Rok 2023				Rok 2024				Rok 2025				Rok 2026					
		III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV		
Grzybowska 5	LIMIT MAKSYMALNY FUNDUSZU	1 552 689,82																			
	Projekt wymiany instalacji odgromowej																			10000	
	Wymiana instalacji odgromowej	Miesięczne wpływy:																			
	Wymiana sterowania dźwigów i kabiny	15147,93					300000														290000
	Wymiana wózków jezdnych kabiny - dźwig D3236	420,26	8914																		
	Wymiana wózków jezdnych kabiny - dźwig P0010	15568,19	8914																		
	Wymiana wciągarki reduktorowej - dźwig P0007		37807																		
	Opinia techniczna w sprawie podzielników ciepła			2700																	
	Klimatyzacja maszynowni dźwigów			13000																	
	Ekspertyza techniczna stanu ochrony przeciwpożarowej budynku					17000															
Wymiana instalacji hydrantowej wraz z zestawem pompowym i zbiornikiem rezerwowym wody																				340000	
Wymiana oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego																				190000	
Rezerwa		15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	
LIMIT MAKSYMALNY FUNDUSZU	410 287,51																				
Wymiana sterowania dźwigów			61500																		
Wymiana ramienia, rolki, przewodnika - dźwig P0002	Miesięczne wpływy:																				
Wymiana linki i rolki - Dźwig P0001	14273,24	727																			
Wymiana linki i rolki - Dźwig P0002	427	727																			
Wymiana sterowania dźwigów	14700,24				300000																
Wymiana stolarki na klatkach schodowych i korytarzach na drzwi ppoz. (I etap)																				490000	
Opinia techniczna w sprawie podzielników ciepła			3800																		
Wymiana instalacji hydrantowej wraz z zestawem pompowym i zbiornikiem rezerwowym wody. Wskazane dodatkowo w nakazie Straży Pożarnej.										340000		300000									
Zakup altan śmietnikowych w ilości 2 szt. Projekt związany z zamknięciem komór zsypowych w budynku.					50000																
Klimatyzacja maszynowni dźwigów			13000																		
Oddymianie klatek																				250000	
Rezerwa		15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	
LIMIT MAKSYMALNY FUNDUSZU	1 778 820,18																				
Klimatyzacja maszynowni dźwigów			13000																		
Wymiana instalacji elektrycznej w budynku (I etap)	Miesięczne wpływy:																				
Wymiana instalacji elektrycznej w budynku (II etap)	15070,23				350000																
Wymiana instalacji elektrycznej w budynku (III etap)	633,09												370000								
Wymiana instalacji elektrycznej w budynku (IV etap)	15703,32													350000							
Wymiana instalacji odgromowej																				290000	
Opinia techniczna w sprawie podzielników ciepła			2700																		
Ekspertyza techniczna stanu ochrony przeciwpożarowej budynku																				17000	
Wymiana instalacji hydrantowej wraz z zestawem pompowym i zbiornikiem rezerwowym wody																				340000	
Rezerwa		15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	
LIMIT MAKSYMALNY FUNDUSZU	396 967,79																				
Wymiana zaworów pod pionowych C.O.			80000																		
Wymiana kabin dźwigów	Miesięczne wpływy:																				
Projekt wymiany instalacji odgromowej	13887,77					100000															
Wymiana instalacji odgromowej	815,05													290000							
Wymiana instalacji hydrantowej wraz z zestawem pompowym i zbiornikiem rezerwowym wody. Wskazane w nakazie Straży Pożarnej.	14702,82		220000			200000															
Opinia techniczna w sprawie podzielników ciepła			3800																		
Klimatyzacja maszynowni dźwigów			13000																		
Wymiana stolarki na klatkach schodowych i korytarzach na drzwi ppoz. (I etap)																				340000	
Wymiana stolarki okiennej																				190000	
Wymiana oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego																				250000	
Oddymianie klatek																					
Rezerwa		15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	
WYDATKI NETTO PER MIESIĄC		181 468	425 060	460 000	477 000	560 000	670 000	170 000	690 000	60 000	740 000	650 000	410 000	400 000	840 000	457 000	400 000	310 000	610 000		
WYDATKI BRUTTO		195 985	459 065	496 800	515 160	604 800	723 600	183 600	745 200	64 800	799 200	702 000	442 800	432 000	907 200	493 560	432 000	334 800	658 800		
PLAN DOSTĘPNYCH ŚRODKÓW Z FUNDUSZU		450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000		

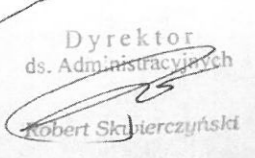
-1 931 402 planowane wydatki VIII 2022-XII 2026
825 114 planowane wpływy VIII 2022-XII 2026
1 552 690 stan funduszu VII 2022
446 402 Podsumowanie

-2 249 244 planowane wydatki VIII 2022-XII 2026
779 113 planowane wpływy VIII 2022-XII 2026
410 288 stan funduszu VII 2022
-1 059 843 Podsumowanie

-2 778 516 planowane wydatki VIII 2022-XII 2026
832 276 planowane wpływy VIII 2022-XII 2026
1 778 820 stan funduszu VII 2022
-167 420 Podsumowanie

-2 232 209 planowane wydatki VIII 2022-XII 2026
779 249 planowane wpływy VIII 2022-XII 2026
396 968 stan funduszu VII 2022
-1 055 992 Podsumowanie


Dyrektor ds. Technicznych
Krzysztof Dąk


Dyrektor ds. Administracyjnych
Robert Skwierczyński