

UCHWAŁA NR .....6...../2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”

z dnia ..18 maja 2020v

w sprawie: Zatwierdzenia Planu Gospodarczo – Finansowego na rok 2020

Działając na podstawie art. 35 § 4<sup>2</sup> i 4<sup>3</sup> ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2020.275 t.j.) oraz § 56 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje.

§ 1.

W dniu ..18.05.2020 Rada Nadzorcza uchwała Plan Gospodarczo – Finansowy na rok 2020 w brzmieniu przedstawionym przez Zarząd Spółdzielni.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W załączeniu: Plan Gospodarczo – Finansowy na 2020 rok.

za podjęciem uchwały głosowało 4 osób

przeciwko - osób

wstrzymało się od głosowania - osób



Przewodniczący Rady Nadzorczej



Sekretarz Rady Nadzorczej

ZALĄCZNIK DO PLANU FINANSOWO - GOSPODARCZEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "PERKUN" NA ROK 2020 - STAWKI OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH

ADRES	POWIERZCHNIA W M2	BO ROKU 2020	PRZEWIDYWANE KOSZTY EKSPLOATACJI ROKU 2020	PRZEWIDYWANE KOSZTY EKSPLOATACJI ROKU 2021	KOSZTY EKSPLOATACJI 2020 I 2021 POMNIEJSZONO BO 2020 R.	OBYWIAZUJĄCA MIESIĘCZNA STAWKA OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH	ILOŚĆ MIESIĘCY OD STYCZNIA DO SIERPNI 2020 R.	KWOTA ZEBRANA OD STYCZNIA DO SIERPNI 2020 R.	KWOTA POZOSTAJĄCA DO ZEBRANIA OD WRZEŚNIA 2020 R. DO GRUDNIA 2021 R.	ILOŚĆ M-CY OD WRZEŚNIA 2020 R. DO GRUDNIA 2021 R.	STAWKA WYNIKAJĄCA Z KWOTY POZOSTAJĄCEJ DO ZEBRANIA OD WRZEŚNIA 2020 R. DO GRUDNIA 2021 R.
1	2	3	4	5	6=4+5-3	7	8	9=2*7*8	10=6-9	11	12=10/11/2
	M2	ZŁ	ZŁ	ZŁ	ZŁ	ZŁ/M2	M-CY	ZŁ	ZŁ	M-CY	ZŁ/M2
PERKUNA 52	4 943,35	34 610,44	121 394,00	118 685,53	205 469,09	2,05	8	81 070,94	124 398,15	16	1,57
PERKUNA 54	3 741,80	21 291,33	91 866,00	89 837,36	160 412,03	2,05	8	61 365,52	99 046,51	16	1,65
PERKUNA 56	3 727,40	9 961,59	91 510,00	89 491,63	171 040,04	2,05	8	61 129,36	109 910,68	16	1,84
PERKUNA 58	3 710,90	19 664,32	91 140,00	89 095,48	160 571,16	2,05	8	60 858,76	99 712,40	16	1,68
<b>razem</b>	<b>16 123,45</b>	<b>85 527,68</b>	<b>395 910,00</b>	<b>387 110,00</b>	<b>697 492,32</b>			<b>264 424,58</b>	<b>433 067,74</b>		

*Stawka*

**PLAN  
GOSPODARCZO - FINANSOWY  
NA 2020 ROK  
SM „PERKUN”**

**Warszawa, MAJ 2020 r.**

## PRZYJĘTE WIELKOŚCI CHARAKTERYSTYCZNE:

Ilość osób	421
Powierzchnia lokali mieszkalnych w m2	14 890,65
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych w m2	192,79
Powierzchnia lokali użytkowych w m2	115,60
Powierzchnia garaży w m2	1 117,20
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych do garaży mieszkalnych w m2	50,41
Razem powierzchnia w m2	16 366,65
Powierzchnie mienia wspólnego budynku ( m.in.: piwnice, korytarze, suszarnie)	2 177,09
Razem powierzchnia w m 2 do CO (powierzchnia lokali mieszkalnych, użytkowych i połowa powierzchni garaży)	15 564,85
Podatki bez odrębnych własności	12 085,35
Podatki mienie wspólne budynku	2 177,09
Ilość lokali	203,00
Ilość garaży	65,00
Ilość lokali do planu (ochrona i CO)	235,50

## ZAŁOŻENIA

Plan finansowy i gospodarczy obejmuje całokształt działalności Spółdzielni. Istotą planu gospodarczego jest zbliżone do rzeczywistości zaplanowanie kosztów i przychodów na dany rok. Punktem odniesienia są rzeczywiste koszty dwunastu miesięcy 2019 r. i przewidywane koszty do poniesienia w 2020 r., uwzględniające wskaźnik inflacji, podwyżki cen nośników energii i podatków oraz opłat publiczno-prawnych. Zgodnie z Regulaminem gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun” ( Uchwała nr 11/2012 Rady Nadzorczej SM „PERKUN,, z dnia 10.12.2012 r.), ustalono stawki na ich pokrycie w odpowiednich grupach kosztowych przyjmując do obliczeń parametry charakterystyczne (m2, m3, ilość lokali, wielkość gospodarstwa domowego) odpowiednie dla zasobów Spółdzielni. Wysokości stawek są określone odrębnie dla każdej nieruchomości. W oparciu o w/w regulamin oraz zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami) różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Powyższe uregulowania uwzględnione zostały poprzez określenie BO - tzw. Bilansu Otwarcia na 2020 r. dla każdej nieruchomości. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości rozliczone zostały na wszystkie lokale w danej nieruchomości niezależnie od przysługującego prawa do lokalu. Ewentualne istotne zmiany cen mediów (woda i kanalizacja, dostawa



energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody, energii elektrycznej, wywozu nieczystości, opłat gruntowych) w trakcie roku powodować będą konieczność wprowadzenia korekty do planu gospodarczo finansowego.

## KOSZTY PLANOWANE

### I. Eksploatacja

Koszty eksploatacji powstające w bezpośrednim związku z daną nieruchomością, rozliczane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w nieruchomości. Koszty pośrednie – związane z podstawową działalnością Spółdzielni, lecz z uwagi na ich wspólny charakter nie odnoszone bezpośrednio do konkretnych nieruchomości, rozliczane są na całą powierzchnię użytkową zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. W grupie kosztowej "Eksploatacja" znajdują się min. koszty:

Usług informatycznych,	Ubezpieczenia społecznego pracowników,
Usług prawnych,	Szkolenia pracowników,
Usług łączności (telefony),	Bhp,
Internetu - utrzymania strony www,	Ubezpieczenia majątku,
Ogłoszeń,	Obsługi Walnego Zgromadzenia,
Opłat pocztowych,	Wody gospodarczej,
Opłat notarialnych,	Badania sprawozdania,
Opłat sądowych,	Prowizji bankowych,
Opłat skarbowych,	Pozostałe koszty, prenumerata
Usług transportowych,	Windykacji,
Materiałów -środków czystości,	Konserwacji sprzętu biurowego,
Materiałów biurowych,	Ryczałtu samochodowego,
Inwentarza niskocennego –wyposażenia,	
Amortyzacji,	
Zarządu,	
Administradora,	
Księgowości,	
Obsługi mieszkańców	
Wyposażenia biura i archiwum,	
Reprezentacyjne,	

Poniższa tabela prezentuje wysokość stawki opłat eksploatacyjnych od września 2020 r. do grudnia 2021 r.

ADRES	PO- WIERZCH- NIA W M2	BO ROKU 2020	PRZEWIDY- WANE KOSZTY EKSPLOATACJI ROKU 2020	PRZEWIDY- WANE KOSZTY EKSPLOATACJI ROKU 2021	KOSZTY EKSPLOATACJI 2020 I 2021 POMNIEJSZO- NE O BO 2020 R.	OBO- WIAZU- JĄCA MIE- SIĘCZ- NA STAW- KA OPLAT EKS- PLOA- TACYJ- CYJ- NYCH	IŁOŚ C MIE- SIĘ- CY OD STY CZNI A DO SIE RPNIA 2020 R.	KWOTA ZEBRANA OD STYCZ- NIA DO SIE RPNIA 2020 R.	KWOTA POZOSTA- JĄCA DO ZEBRANIA OD WRZE- ŚNIA 2020 R. DO GRU DNIA 2021 R.	IŁOŚ C M- CY OD WRZ EŚNI A 2020 R. DO GRU DNIA 2021 R.	STAWKA WYNIKAJĄ- CA Z KWOTY POZOSTAJĄ- CEJ DO ZEBRANIA OD WRZE- ŚNIA 2020 R. DO GRUDNIA 2021 R.
1	2	3	4	5	6=4+5-3	7	8	9=2*7*8	10=6-9	11	12=10/11/2
	M2	ZŁ	ZŁ	ZŁ	ZŁ	ZŁ/M2	M- CY	ZŁ	ZŁ	M- CY	ZŁ/M2
PERKUNA 52	4 943,35	34 610,44	121 394,00	118 685,53	205 469,09	2,05	8	81 070,94	124 398,15	16	1,57
PERKUNA 54	3 741,80	21 291,33	91 866,00	89 837,36	160 412,03	2,05	8	61 365,52	99 046,51	16	1,65
PERKUNA 56	3 727,40	9 961,59	91 510,00	89 491,63	171 040,04	2,05	8	61 129,36	109 910,68	16	1,84
PERKUNA 58	3 710,90	19 664,32	91 140,00	89 095,48	160 571,16	2,05	8	60 858,76	99 712,40	16	1,68
<b>razem</b>	<b>16 123,45</b>	<b>85 527,68</b>	<b>395 910,00</b>	<b>387 110,00</b>	<b>697 492,32</b>			<b>264 424,58</b>	<b>433 067,74</b>		

Stawka opłat eksploatacyjnych została skalkulowana na okres 24 miesięcy. Pod uwagę wzięto wysokość stawki za okres od stycznia do <sup>sierpnia</sup> ~~września~~ 2020 r. (tj. 8 m-cy) w wysokości 2,05 zł/m2 miesięcznie oraz planowane do poniesienia koszty eksploatacji w okresie 16 miesięcy. Takie rozwiązanie zapewni utrzymanie stawek na zbliżonym poziomie dla wszystkich nieruchomości w okresie do grudnia 2021 r.

## II. Wymiana wodomierzy

Koszty wymiany wodomierzy powstające w bezpośrednim związku z daną nieruchomością, rozliczane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do ilości wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych w tych nieruchomościach. Koszt wymiany wodomierzy w częściach wspólnych danej nieruchomości tj. węzły cieplne, polewaczki rozliczany jest w eksploatacji danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości. W 2020 r. kontynuowane będzie zbieranie środków na wymianę wodomierzy w roku 2021. Zaliczkowa stawka miesięczna za 1 wodomierz nie ulega zmianie w porównaniu do 2019 r. i wynosi 2,00 zł/1 wodomierz/miesięcznie.

## III. Utrzymanie czystości

Koszty utrzymania czystości, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w tej nieruchomości. Koszty pośrednie – związane z podstawową działalnością Spółdzielni, lecz z uwagi na ich wspólny charakter nie odnoszone bezpośrednio do konkretnych nieruchomości, rozliczane są na całą powierzchnię użytkową zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Koszty utrzymania czystości pozostają na poziomie kosztów roku 2019 r. W grupie kosztowej "Utrzymanie czystości" znajdują się koszty:



➤ Dezynsekcji i deratyzacji,

➤ Sprzątania obcego budynków i terenu.

Utrzymanie obowiązującej od wielu lat stawki opłat za utrzymanie czystości w wysokości 0,57 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie wymagało przesunięcia kosztów odśnieżania do pozycji kosztów eksploatacji. Od dnia 01.01.2020 r. zewnętrzna firma sprząająca podniosła miesięczną cenę za sprzątanie z kwoty 8 209,97 zł do kwoty 8 977,39 zł tj. o ok. 9,35%

#### IV. Ochrona

Koszty ochrony rozliczane są proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w nieruchomościach. Wysokość stawki w roku 2020 wynosi od stycznia do maja 56 zł/miesięcznie od lokalu i 28 zł/miesięcznie od garażu, od maja do grudnia: 74,66 zł/miesięcznie od lokalu i 37,33 zł/miesięcznie od garażu, Dozór obiektu realizowany będzie przy utrzymaniu całodobowo jednego pracownika ochrony. Od dnia 01.01.2020 r. firma zewnętrzna wypowiedziała dotychczasowe warunki współpracy powołując się na wzrost kosztów zatrudnienia pracowników. Dotychczasowa umowa opiewała na kwotę 12 800,00 zł miesięcznie, co dawało roczną kwotę w wysokości 153 600,00 zł. Od 01.01.2020 r. wynegocjowano z Firmą kwotę 15 750,00 zł, co daje roczną kwotę 189 000,00 zł. Miesięczny wzrost kosztów oscyluje w wysokości 23%.

adres	ilość lokali	ilość garaży	ochrona od 01.01.2020 do 31.05.2020				ochrona od 01.06.2020 do 31.12.2020				Razem ochrona rok 2020
			stawka m-c od lokalu	stawka m-c od garażu	ilość m-cy	kwota zebrana	stawka m-c od lokalu	stawka m-c od garażu	ilość m-cy	kwota zebrana	
Perkuna 52	72	21	56,00	28,00	5,00	23 100,00	74,66	37,33	7,00	43 116,15	66 216,15
Perkuna 54	43	15	56,00	28,00	5,00	14 140,00	74,66	37,33	7,00	26 392,31	40 532,31
Perkuna 56	44	15	56,00	28,00	5,00	14 420,00	74,66	37,33	7,00	26 914,93	41 334,93
Perkuna 58	44	14	56,00	28,00	5,00	14 280,00	74,66	37,33	7,00	26 653,62	40 933,62
<b>Razem</b>	<b>203</b>	<b>65</b>	<b>56,00</b>	<b>28,00</b>	<b>5,00</b>	<b>65 940,00</b>	<b>74,66</b>	<b>37,33</b>	<b>7,00</b>	<b>123 077,01</b>	<b>189 017,01</b>

#### V. Naprawy i konserwacje

Koszty napraw i konserwacji powstające w bezpośrednim związku z daną nieruchomością, rozliczane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w tej nieruchomości. Koszty pośrednie – związane z podstawową działalnością Spółdzielni, lecz z uwagi na ich wspólny charakter nie odnoszone bezpośrednio do konkretnych nieruchomości, rozliczane są na całą powierzchnię użytkową zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Konserwacja obejmuje użyte do wykonania prac materiały techniczne. Koszty konserwacji obejmują prace wykonywane przez inne podmioty (firmy) w ramach umów i zleceń na obsługę konserwacyjną. Zabezpieczone zostały środki na nieprzewidziane prace związane z usuwaniem

Stanisław R

awarii. Koszty napraw i konserwacji pozostają na poziomie kosztów roku 2019 r. W grupie kosztowej "Naprawy i konserwacje" znajdują się koszty:

- Materiałów i narzędzi technicznych,
- Przegladów instalacji i urządzeń
- Konserwacji bieżącej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży.

## **VI. Energia elektryczna**

Koszty energii elektrycznej powstające w bezpośrednim związku z daną nieruchomością, rozliczane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w tej nieruchomości. Koszty pośrednie – związane z podstawową działalnością Spółdzielni, lecz z uwagi na ich wspólny charakter nieodnoszone bezpośrednio do konkretnych nieruchomości, rozliczane są na całą powierzchnię użytkową zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. W grupie kosztowej "Energia elektryczna" znajdują się koszty:

- Energii reklam,
- Energi elektrycznej części wspólnych tj. oświetlenia zewnętrznego, pomieszczenia ochrony, siedziby biura SM „Perkun”
- Energia elektryczna na budynki.

Stawka opłat za energię elektryczną pozostaje na poziomie roku 2019 i wynosi 0,10 zł/m<sup>2</sup>/miesięcznie, pomimo wzrostu cen energii elektrycznej. Takie rozwiązanie przyjęto w związku z modernizacją oświetlenia zewnętrznego przeprowadzaną w 2020 r.

## **VII. Centralne ogrzewanie (C.O.)**

Do kalkulacji stawki centralnego ogrzewania (C.O.) przyjęto koszty analogiczne jak w założeniach do planu na 2019 r. Koszty centralnego ogrzewania powstające w bezpośrednim związku z daną nieruchomością, rozliczane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych w tej nieruchomości. Do rozliczenia C.O. przyjęto powierzchnię całkowitą lokali mieszkalnych i użytkowych oraz połowę powierzchni garaży. Zaliczkowa stawka miesięczna za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nie ulega zmianie w porównaniu z rokiem 2019 i wynosi: dla lokali mieszkalnych i użytkowych - 1,96 zł/m<sup>2</sup>/miesięcznie, dla garaży 0,98 zł/m<sup>2</sup>/miesięcznie.

Miesięczne opłaty zaliczkowe na centralne ogrzewanie w formie stawki na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali ustalane są w oparciu o analizę kosztów dostawy ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym po uwzględnieniu przewidywanego zużycia ciepła i obowiązujących cen za dostawę ciepła. Zaliczki te mogą być podwyższone w trakcie okresu rozliczeniowego na podstawie przeprowadzonej analizy kosztów o ewentualny nieplanowany wzrost cen dostawcy ciepła.



Jeżeli suma opłat zaliczkowych jest wyższa od rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania przypadających na dany lokal w wysokości wynikającej z rozliczenia - nadpłata powstała w wyniku rozliczenia zaliczana jest na poczet bieżących opłat za lokal. Kwota nadpłaty na wniosek użytkownika lokalu w przypadku braku zaległości z tytułu opłat za lokal może być wypłacona przez Spółdzielnię.

Jeżeli suma opłat zaliczkowych jest niższa od rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania przypadających na dany lokal w wysokości wynikającej z rozliczenia - niedopłatę powstałą w wyniku rozliczenia właściciel lokalu zobowiązany jest do uregulowania ze Spółdzielnią w terminie wskazanym na rozliczeniu.

### **VIII. Podgrzew zimnej wody (C.W.)**

Do kalkulacji stawki podgrzewu zimnej wody przyjęto koszty analogiczne jak w założeniach do planu na 2019 r. Koszty zmienne podgrzewu wody powstające w bezpośrednim związku z daną nieruchomością, rozliczane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do ilości zużytej C.W. wynikającej ze wskazań liczników w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych w tej nieruchomości. Zaliczkowa stawka miesięczna za 1m<sup>3</sup> zużycia c.w. na poszczególnych nieruchomościach nie ulega zmianie w porównaniu z rokiem 2019 i wynosi dla lokali mieszkalnych i użytkowych: Perkuna 52 - 16,15 zł/m<sup>3</sup>/miesięcznie, Perkuna 54 – 15,30 zł/m<sup>3</sup>/miesięcznie, Perkuna 56 – 16,50 zł/m<sup>3</sup>/miesięcznie, Perkuna 58 – 15,30 zł/m<sup>3</sup>/miesięcznie.

Miesięczne opłaty zaliczkowe na koszty zmienne podgrzewu zimnej wody w formie stawki na m<sup>3</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych ustalane są w oparciu o analizę kosztów dostawy ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym po uwzględnieniu przewidywanego zużycia ciepła i obowiązujących cen za dostawę ciepła.

W 2020 r. rozliczenie kosztów stałych C.W.( opłata za moc zamówioną, opłata za usługę przesyłową mocy zamówionej) dokonywane jest proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w danej nieruchomości. Zaliczkowa stawka miesięczna od lokalu nie ulega zmianie w porównaniu z rokiem 2019 i wynosi dla: Perkuna 52 – 13,29 zł/lokal/ miesięcznie, Perkuna 54 i Perkuna 56 – 18,10 zł/lokal/miesięcznie, Perkuna 58 – 17,68 zł/lokal/miesięcznie. Miesięczne opłaty zaliczkowe na koszty stałe podgrzewu zimnej wody w formie stawki za lokal mieszkalny i użytkowy ustalane są w oparciu o analizę kosztów dostawy ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym po uwzględnieniu obowiązujących cen za dostawę ciepła.

Zaliczki na rozliczenie kosztów stałych i zmiennych mogą być podwyższone w trakcie okresu rozliczeniowego na podstawie przeprowadzonej analizy kosztów o ewentualny nieplanowany wzrost cen dostawcy ciepła.

Jeżeli suma opłat zaliczkowych jest wyższa od rzeczywistych kosztów podgrzewu zimnej wody (opłata stała i zmienna) przypadających na dany lokal w wysokości wynikającej z rozliczenia - nadpłata powstała w wyniku rozliczenia zaliczana jest na poczet bieżących opłat za lokal. Kwota nadpłaty na wniosek użytkownika lokalu w przypadku braku zaległości z tytułu opłat za lokal może być wypłacona przez Spółdzielnię.

Jeżeli suma opłat zaliczkowych jest niższa od rzeczywistych kosztów podgrzewu zimnej wody (opłata stała i zmienna) przypadających na dany lokal w wysokości wynikającej z rozliczenia - niedopłatę powstałą w wyniku rozliczenia właściciel lokalu zobowiązany jest do uregulowania ze Spółdzielnią w terminie wskazanym na rozliczeniu.

## **IX. Zimna woda i odprowadzanie ścieków (Z.W.)**

Do kalkulacji stawki zimnej wody i odprowadzania ścieków w planie gospodarczo -finansowym na 2020 r. przyjęto planowane koszty zużycie Z.W. z planu gospodarczo – finansowego na 2019 r. Stawka dostawcy (MPWiK), wynosi brutto 9,85 zł/m<sup>3</sup>. Umowa z dostawcą wody do budynku obliguje Spółdzielnię, jako zarządcę nieruchomości do rozliczenia się z przedsiębiorstwem wodno-kanalizacyjnym na podstawie wodomierza głównego w budynku. Jeżeli suma wskazań wodomierzy we wszystkich lokalach w budynku nie pokrywa się ze stanem wodomierza głównego MPWiK w budynku a jest to powszechnie występujące zjawisko powstała różnica w bilansie wody rozliczana jest w stawce opłat eksploatacyjnych na powierzchnię wszystkich lokali w danym budynku. Zaliczki na rozliczenie kosztów zimnej wody mogą być podwyższone w trakcie okresu rozliczeniowego o ewentualny nieplanowany wzrost cen dostawcy zimnej wody.

Jeżeli suma opłat zaliczkowych jest wyższa od rzeczywistych kosztów zimnej wody przypadających na dany lokal w wysokości wynikającej z rozliczenia - nadpłata powstała w wyniku rozliczenia zaliczana jest na poczet bieżących opłat za lokal. Kwota nadpłaty na wniosek użytkownika lokalu w przypadku braku zaległości z tytułu opłat za lokal może być wypłacona przez Spółdzielnię. Jeżeli suma opłat zaliczkowych jest niższa od rzeczywistych kosztów zimnej wody przypadających na dany lokal w wysokości wynikającej z rozliczenia - niedopłatę powstałą w wyniku rozliczenia właściciel lokalu zobowiązany jest do uregulowania ze Spółdzielnią w terminie wskazanym na rozliczeniu.

## **X. Wywóz nieczystości**

Koszty wywozu nieczystości ustalone zostały na podstawie stawek opłaty śmieciowej z 2019 r. Zmiana stawek dla lokali mieszkalnych od marca 2020 r. wynika z Uchwał: nr XXIV/671/2019 z dnia 12 grudnia 2019 r. i XXV/728/2020 z dnia 16 stycznia 2020 r. Rady Miasta Stołecznego Warszawy. Zmiana stawek dla lokali użytkowych od marca 2020 r. wynika z Uchwał: nr XXIV/676/2019 z dnia 12 grudnia 2019 r. i XXV/730/2020 z dnia 16 stycznia 2020 r. Rady Miasta Stołecznego Warszawy.



adres	ilość lokali mieszkalnych	powierzchnia lokali użytkowych	ilość m-cy	stawka m-c za lokal mieszkalny	stawka m-c za 1m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego	razem opłaty od marca 2020 r. do grudnia 2020 r. lokale mieszkalne	razem opłaty od marca 2020 r. do grudnia 2020 r. lokale użytkowe	razem opłaty od stycznia 2020 r. do lutego 2020 r. lokale mieszkalne	razem opłaty od stycznia 2020 r. do lutego 2020 r. lokale użytkowe	razem lokale mieszkalne 2020	razem lokale użytkowe 2020
Perkuna 52	71	38,9	10	65	1,35	46 150,00	525,15	2 798,00	120,00	48 948,00	645,15
Perkuna 54	42	71,4	10	65	1,35	27 300,00	963,90	1 722,00	270,00	29 022,00	1 233,90
Perkuna 56	44		10	65		28 600,00	0,00	1 906,00		30 506,00	0,00
Perkuna 58	43	76,7	10	65	1,35	27 950,00	1 035,45	1 772,00	120,00	29 722,00	1 155,45
<b>Razem</b>	<b>200</b>	<b>187</b>	<b>10</b>	<b>65</b>		<b>130 000,00</b>	<b>2 524,50</b>	<b>8 198,00</b>	<b>510,00</b>	<b>138 198,00</b>	<b>3 034,50</b>

## XI. Wieczyste użytkowanie gruntów i opłaty gruntowe

Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu (opłaty przekształceniowe) zostaną utrzymane do maja 2019 r. Z dniem otrzymania przez Spółdzielnię zaświadczenia o przekształceniu wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności wraz z wyliczoną przez ZMSP opłatą przekształceniową nastąpi rozliczenie końcowe opłat pobranych w 2019 r. i 2020 r. z właścicielami lokali niewyodrębnionych zgodnie udziałem. Zaświadczenia o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność będą wysyłane do mieszkańców (Spółdzielni Mieszkaniowych) dopiero, gdy ustąpi zagrożenie epidemiczne. Taką decyzję wspólnie z burmistrzami podjął Rafał Trzaskowski prezydent m.st. Warszawy.

Wszystkie sprawy, związane z przekształceniem, załatwione zostaną później, nie martwiąc się ustawowymi terminami i nic na tym nie tracąc. Umożliwia to ostatnia uchwała Rady m.st. Warszawy, wprowadzająca dodatkowe bonifikaty od rocznych opłat przekształceniowych za 2019 i 2020 rok. Zaświadczenia będą oczywiście przygotowywane, a wysyłka dokumentów wznowiona, gdy minie zagrożenie spowodowane wirusem SARS-CoV-2.

## XII. Podatek od nieruchomości

Koszty podatku od nieruchomości dotyczące danej nieruchomości rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali nie stanowiących odrębnej własności. Do planu na 2020 r. dla nieruchomości została przyjęta rzeczywista powierzchnia części wspólnych ( piwnice, komunikacje, klatki schodowe, wózkarnie, pralnie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, itp.). Stawka opłat za mienie wspólne budynkowe oraz za lokale użytkowe nie ulega zmianie w porównaniu do roku 2019 i wynosi: mienie wspólne - 0,01 zł/ m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, garażu/miesięcznie, lokale użytkowe – 2,44 zł/ m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,

## XIII. Fundusz remontowy

Fundusz remontowy przeznaczony jest na realizację wszelkich prac remontowych w zasobach Spółdzielni. Wysokość planowanych odpisów na fundusz remontowy w 2020 r. nie ulega zmianie, w związku z tym



na niezmienionym poziomie pozostają opłaty związane z funduszem remontowym nieruchomości. Tworzenie i wydatkowanie funduszu remontowego odbywa się zgodnie z obowiązującym w spółdzielni Regulaminem tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego.

#### **XIV. Koszty ogółem**

Koszty ogółem obejmują wszelkie koszty ponoszone przez Spółdzielnię w trakcie jej działalności w tym koszty pośrednie i bezpośrednie dla lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży .

### **PRZYCHODY Z OPŁAT**

#### **XV. Przychody**

Planowane przychody z opłat określone zostały na podstawie proponowanych wysokości stawek i wielkości charakterystycznych dla zasobów Spółdzielni (m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, lokal, wielkości gospodarstw domowych). Wysokość przychodów ustalona została według tzw. naliczeń bez uwzględnienia ewentualnego zadłużenia osób pozostających w zwłoce z wnoszeniem opłat lokalowych. Ponadto w propozycji stawek opłat eksploatacyjnych dla każdej nieruchomości uwzględniono szacunkowy bilans otwarcia na 01.01.2020 r. na podstawie rzeczywistego wykonania planu od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

#### **XVI. Wynik**

Wynik ujawniony w tej pozycji jest różnicą pomiędzy przychodami a kosztami ich uzyskania, z opłat za lokale użytkowe, garaże, reklamy i itp. jest to wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni.

#### **XVII. Wynik roku 2020**

Plan gospodarczo finansowy nie przewiduje wystąpienia niedoboru na działalności GZM (Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi).

Plan przewiduje pokrycie kosztów eksploatacji, konserwacji, kosztów mediów i opłat związanych z korzystaniem z gruntu (wieczyste użytkowanie, podatek od nieruchomości) bezpośrednio z opłat lokalowych powiększonych o bilans otwarcia roku 2020 na budynki, stanowiący różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat dla tej nieruchomości na dzień 31.12.2019 r.