

Marki, 2024 -12- 24

Egzemplarz nr. 2

OPINIA

Sporządzona na zlecenie:

Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie

XVI Wydział Cywilny

ul. Chałubińskiego 8

00-613 Warszawa

w sprawie o sygn. akt XVI C 2256/22 upr.

Wykonał:

mgr inż. Jarosław Piechocki

biegły sądowy w zakresie:

ekonomii, ekonomiki, finansów,

księgowości i rachunkowości

CEL BADANIA (ZAKRES OPINII)

Opracowanie opinii zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XVI Wydział Cywilny z dnia 06 czerwca 2023 r. na okoliczności powołane w punkcie IV pisma pobudki z 22 października 2019 roku (k. 126)

W związku z kwestionowaniem naliczeń dokonywanych przez spółdzielnię, wnoszę o przeprowadzenie dowodu do opinii biegłego sądowego, dysponującego o wiadomościami specjalistycznymi z zakresu rozliczeń opłat eksploatacyjnych spółdzielniach mieszkaniowych, na okoliczność:

- a. weryfikacji, na podstawie przedstawionego w mniejszej sprawie materiału dowodowego oraz na podstawie oryginałów uchwał organu spółdzielni i oryginału dokumentacji księgowej i rachunkowej znajdującej się w spółdzielni, które zostanie biegłemu udostępniona, prawidłowości dokonanego przez stronę pobudą naliczenia zadłużenia obciążającego pozwanych w myśl obowiązujących w okresie od 1 sierpnia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku uchwał organu spółdzielni oraz dokonania ewentualnych własnych wyliczeń w tym zakresie (z rozbiem należności na poszczególne miesiące)
- b. ustalenie rzeczywistych kosztów ponoszonych przez pobudkę w okresie od 1 sierpnia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, związanych z utrzymaniem eksploatacją segmentu pozostawionego przy ul. Lanciego 9b w Warszawie (z rozbiem na poszczególne miesiące)
- c. wykazania stosowania przez spółdzielnię w okresie od 1 sierpnia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku w odniesieniu do nieruchomości pozwanych zasady wynikającej z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem przenoszenia kosztu/przychodu danego roku rozliczeniowego, na rozliczenie w roku następnym

WNIOSKI:

Biegły w części dotyczącej wniosków przedstawił w jego subiektywnej ocenie najważniejsze informacje z przeprowadzonego badania. Natomiast w części opinii dotyczącej analizy (metodologii badania – założenia) przedstawił wszystkie uzyskane informacje wraz z szczegółami i stosownymi symulacjami.

- ❖ Biegły przeprowadził weryfikację, opierając się na materiałach dowodowych przedstawionych w mniejszej sprawie. Dokonał analizy zadłużenia obciążającego pozwanych zgodnie z uchwałami organu spółdzielni obowiązującymi w okresie od 1 sierpnia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Według biegłego, całkowite zadłużenie pozwanych z tytułu opłat eksploatacyjnych za ten okres wynosi **8.363,61 zł**. Na tę kwotę składają się:

- Opłaty eksploatacyjne: 8.283,80 zł
- Odsetki ustawowe: 79,81 zł

- ❖ Biegły stwierdził, że rzeczywiste koszty poniesione przez Spółdzielnię w okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 kwietnia 2022 roku, związane z utrzymaniem i eksploatacją segmentu przy ul. Lanciego 9b w Warszawie, wynoszą **174.018,96 zł**.

- ❖ Po przeanalizowaniu dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz otrzymanych od powódki tj. Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze", biegły stwierdził, że Spółdzielnia **przestrzegała zasad określonych w art. 6 ust. 1** wspomnianej ustawy.

ANALIZA (metodologia badania):

Celem niniejszego badania oraz przeprowadzenia stosownej analizy jest ustosunkowanie się do pytań postawionych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XVII Wydział Cywilny w postanowieniu z dnia 06 czerwca 2023 roku w oparciu o weryfikację otrzymanych akt sprawy tj. pięciu tomów akt o sygnaturze XVI 2256/22..

1. USTALENIA WSTĘPNE:

1.1. Strony:

POWÓD ⇒ Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie

POZWANY ⇒ Zofia Maciejewska-Sarata

⇒ Zbigniew Sarata

1.2. Dokumenty wyjściowe:

Dla potrzeb sporządzenia poniższej opinii wykorzystano następujące dokumenty:

- Przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych.
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" z 2015 roku.
- Uchwała nr 41/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" z dnia 20 listopada 2017 roku.
- Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" na rok 2018.
- Kartoteka konta "Opłaty za lokal" należącego do pozwanych.
- Kartoteka konta "Odsetki" należącego do pozwanych.
- Przedsądowe wezwanie do zapłaty z wykazem zobowiązań na dzień 31 października 2018 roku.
- Informacje o wysokości opłat za lokal:
 - na dzień 1 sierpnia 2018 roku,

- na dzień 1 września 2018 roku,
 - na dzień 1 października 2018 roku,
 - na dzień 1 listopada 2018 roku,
 - na dzień 1 grudnia 2018 roku.
- Kalkulacja dotycząca zmian czynszu.
 - Rozliczenie kosztów zużycia wody za pierwsze półrocze (od 31 grudnia 2017 roku do 30 czerwca 2018 roku), sporządzone 31 sierpnia 2018 roku.
 - Rozliczenie przychodów i kosztów za okres od 1 sierpnia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.
 - Uchwała nr 6/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" z dnia 23 kwietnia 2018 roku.
 - Informacje dla użytkowników lokalu mieszkalnego nieruchomości nr 9 z dnia 29 maja 2018 roku.

1.3. Przyjęte ustalenia - stan rzeczywisty

Zgodnie ze stanowiskiem przedstawionym przez stronę powodową, tj. Zofię Maciejewską-Saratę oraz Zbigniewa Saratę, spółdzielni mieszkaniowej przy metrze z siedzibą w Warszawie, przysługuje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej, położonego przy ulicy Lanciego 9b w Warszawie, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Pozwani mają prawo do przedmiotowego domu zgodnie z przedziałem z dnia 20 kwietnia 2021 roku.

Zgodnie z artykułem 4 ustęp 1 w związku z artykułem 4 ustęp 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, proporcjonalnie do przypadającej na ich lokal części. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiącej wspólne dobro spółdzielni odbywa się poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Opłaty, o których mowa powyżej, zgodnie z treścią ustępu 4 wskazanej ustawy, powinny być dokonywane co miesiąc z góry do 10. dnia miesiąca. Jednak statut spółdzielni może określić inny termin płatności, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. Zgodnie z paragrafem 14 statutu obowiązującego od dnia 20 maja 2015 roku, opłaty należy uiszczać co miesiąc z góry do 15. dnia każdego miesiąca.

Stosownie do treści postanowień wskazanego wyżej statutu spółdzielni, uchwalenie rocznych planów gospodarczo-finansowych należy do kompetencji Rady Nadzorczej. W tym zakresie niniejszy organ podjął uchwałę nr 41/2017 z dnia 20 listopada 2011 roku w sprawie planu gospodarczo-finansowego spółdzielni mieszkaniowej przy metrze na rok 2018. Zdaniem powoda, pozwani uchylają się od regulowania opłat na rzecz spółdzielni. Na dzień składania niniejszego pozwu, związane z tytułem należne opłaty za eksploatację i utrzymanie domu wraz z odsetkami ustawowymi wynoszą 8.363,61 zł. Na powyższą kwotę składa się należność główna w wysokości 8.283,80 zł oraz odsetki w kwocie 79,81 zł. Wysokość odsetek została naliczona zgodnie z obwieszczeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 7 stycznia 2016 roku w sprawie wysokości stawki za opóźnienia.

Od ustalonej kwoty powód dochodzi także dalszych ustawowych odsetek za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W niniejszej sprawie powódka dochodzi kwoty, która została wyliczona za okres od 15 sierpnia 2018 roku do 15 grudnia 2018 roku.

1.4. *Dodatkowe informacje, dokumenty*

Biegły, po przeanalizowaniu dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, stwierdził, że brakuje pewnych informacji. W związku z tym zwrócił się do strony powodowej o dostarczenie dokumentów, które umożliwiłyby mu opracowanie opinii zgodnie z zakresem zleconym przez Sąd.

W odpowiedzi na zapytanie biegły otrzymał brakujące informacje od Pani Marii Andrzejczyk, pełnomocniczki zarządu. Te informacje zostały załączone do przygotowanej opinii oraz uwzględnione w jej treści.

BADANIE (METODOLOGIA):

- A. Weryfikacji, na podstawie przedstawionego w mniejszej sprawie materiału dowodowego oraz na podstawie oryginałów uchwał organu spółdzielni i oryginału dokumentacji księgowej i rachunkowej znajdującej się w spółdzielni, które zostanie biegłemu udostępniona, prawidłowości dokonanego przez stronę pobodą naliczenia zadłużenia obciążającego pozwanych w myśl obowiązujących w okresie od 1 sierpnia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku uchwał organu spółdzielni oraz dokonania ewentualnych własnych wyliczeń w tym zakresie (z rozbiciem należności na poszczególne miesiące)

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że 20 listopada 2017 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” podjęła uchwałę nr 41/2017 w sprawie przyjęcia planu gospodarczo-finansowego na rok 2018. Działając na podstawie paragrafu 71 ustęp 1 statutu spółdzielni, uchwała ta została przyjęta zgodnie z paragrafem 1, a plan gospodarczo-finansowy na rok 2018 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Zgodnie z punktem 3, szczegółowe wysokości zmiennych stawek opłat z poszczególnych tytułów zostały określone w załączniku nr 2 do uchwały.

Nowe stawki miały obowiązywać od 1 marca 2018 roku. Zgodnie z paragrafem 2, realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni, a według paragrafu 3 uchwała weszła w życie z dniem jej podpisania.

Załącznik nr 1 zawiera plan gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” na rok 2018, datowany na 15 listopada 2017 roku. Dokument ten zawiera kalkulację stawek opłat opartą na wynikach nieruchomości z 2016 roku oraz prognozy wyników na rok 2017, a także przewidywane koszty do poniesienia w roku 2018. Przedstawiona kalkulacja odnosi się do powierzchni użytkowej lokali, z wyjątkiem domofonów i opłat komunalnych, które są rozliczane na lokal oraz wodomierzy, dla których jednostką kalkulacji jest sztuka.

Zawarte są również informacje, że koszty i przychody za media są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych oraz liczby miejsc postojowych. Odpis na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych i użytkowych wynosi zgodnie z ustaleniem 1,50 zł/m², z wyjątkiem segmentu nr 9, gdzie wynosi on 0,50 zł/m². Odpis na fundusz remontowy dla miejsc postojowych pozostaje na niezmięnionej wysokości wynoszącej 10 zł/m². Koszty wymiany wodomierzy oraz dzierżawy cię pomierzy zostały ujęte w odrębnych pozycjach dla każdej nieruchomości. Dla nieruchomości posiadających grunty w dzierżawie utrzymano dodatkową pozycję kosztów oraz stawkę dzierżawy terenu rezerwowego, której wysokość została skalkulowana na pokrycie ewentualnych zobowiązań w

przypadku przegrania procesu z miastem stołecznym Warszawa dotyczącego ustalenia stawki dzierżawnej.

Dla lokali użytkowych koszty energii elektrycznej stanowią odrębną pozycję z ustaloną stawką. W planie przyjęto, że nadwyżka bilansowa (zysk) spółdzielni w wysokości około 470.000 zł zostanie przeznaczona przez zgromadzenie na obniżenie opłat eksploatacyjnych dla członków spółdzielni. W planie na rok 2018 przewidziano obniżenie opłat dla członków o 0,18 zł/m². Dodatkowo korekta stanu rozliczeń międzyokresowych dla nieruchomości została wykonana po przyjęciu przez zgromadzenie odpowiednich uchwał. Stawki opłat zostaną uzgodnione w uchwale Rady Nadzorczej w listopadzie bieżącego roku i będą obowiązywać od dnia 1 marca 2018 roku.

Załącznik nr 2 do uchwały nr 41/2017 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 20 listopada 2017 roku zawiera zestawienie wysokości zmiennych stawek opłat obowiązujących od dnia 1 marca 2018 roku i dotyczy dwunastu nieruchomości.

W kolejnych krokach analizy, biegły przystąpił do weryfikacji uchwały nr 6/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, podjętej 23 kwietnia 2018 roku. Uchwała ta dotyczyła zmiany regulaminu rozliczania kosztów związanych z gospodarką zasobami spółdzielni oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali i miejsc postojowych. Została ona sporządzona na podstawie paragrafu 71 ust. 1 pkt 7 statutu spółdzielni.

Zgodnie z paragrafem 1 uchwały, wprowadzono modyfikacje do regulaminu, które były przyjęte na podstawie uchwały nr 43/2017 z dnia 20 listopada 2017 roku. W punkcie pierwszym paragrafu 5 ust. 1 dodano punkt d, definiujący metr kwadratowy powierzchni gruntu wydzielonego do wyłącznego użytkowania, co ma zastosowanie w rozliczeniach kosztów gruntów dla nieruchomości nr 9. Dodatkowo, w załączniku nr 4 do regulaminu, zawarto ustęp 2 dotyczący nieruchomości nr 9, który wskazuje, że koszty związane z działką 4/42 obciążają użytkowników segmentu proporcjonalnie do ich udziału w powierzchni gruntu przeznaczonego do wspólnego użytkowania.

Paragraf 2 uchwały informuje, że jednolity tekst regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały. Zgodnie z paragrafem 3, realizację uchwały powierzono Zarządowi spółdzielni, a według paragrafu 4, uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, przy czym zmiany zaczęły obowiązywać od 1 września 2018 roku.

W kolejnym etapie analizy, biegły przystąpił do badania statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”. Zgodnie z punktem 5 paragrafu 10 ust. 1 pkt 6, członkowie spółdzielni zobowiązani są do terminowego uiszczania opłat za eksploatację oraz utrzymanie

lokali i miejsc postojowych, a także do wpłat na fundusz remontowy, zgodnie z postanowieniami statutu.

Zgodnie z ogólnymi przepisami dotyczącymi lokali, zawartymi w paragrafie 13 pkt 1, członkowie uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości proporcjonalnie do przypadających na nich lokali. Obowiązek ten dotyczy zarówno członków, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jak i osób niebędących członkami, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Zgodnie z paragrafem 14, opłaty określone w punkcie 13 ust. 1-3 należy wносить z góry do 15 dnia każdego miesiąca.

W kolejnym kroku analizy biegły przeprowadził szczegółową analizę dokumentu o numerze FN3693/2018 z dnia 29 maja 2018 roku, który zawierał informacje dla użytkowników lokali mieszkalnych w nieruchomości nr 9. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” poinformowała, że zgodnie z artykułem 4 ustęp 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku, zarząd spółdzielni ogłosił, iż od 1 września 2018 roku nastąpią zmiany w opłatach związanych z podatkiem od gruntów oraz nieruchomości, a także dzierżawą terenu i utworzoną rezerwą. Zmiany te zostały wprowadzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 6/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku.

Nowe stawki opłat obowiązujące od 1 września 2018 roku zostały uwzględnione w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielni oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali i miejsc postojowych. Zmiany dotyczyły sposobu podziału kosztów związanych z gruntem działki 4/42 nieruchomości nr 9. Zgodnie z pismem, podatek od gruntów wynosił 0,04 zł za metr kwadratowy, podatek od nieruchomości – 0,06 zł za metr kwadratowy, a podatek od powierzchni wspólnych – również 0,04 zł za metr kwadratowy. Dzierżawa terenu wynosiła 0,35 zł za metr kwadratowy, natomiast rezerwa – 1,55 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu. W przypadku podatku od gruntu oraz dzierżawy terenu brano pod uwagę powierzchnię gruntu wydzieloną do wyłącznego użytkowania dla danego segmentu.

Pozostałe opłaty nie uległy zmianie. Spółdzielnia zobowiązała się do przedstawienia informacji o wysokości opłat obowiązujących od 1 września 2018 roku do dnia 31 lipca 2018 roku.

W następnym etapie analizy biegły dokonał weryfikacji dokumentów dotyczących wysokości opłat za lokal pozwanych, Pana Zbigniewa Saratę oraz Panią Zofię Maciejewską-

Saratę. Zgodnie z informacjami zawartymi w zaświadczeniu, od 1 sierpnia 2018 roku opłaty za eksploatację i utrzymanie lokalu wynosiły 1.604,66 zł.

Na tę kwotę składały się różne elementy. W ramach opłaty na rzecz spółdzielni, która wynosiła 511,66 zł, uwzględniono opłaty eksploatacyjne oraz fundusz remontowy w wysokości 96,54 zł. Dodatkowo, zaliczki na dostawę ciepła obejmowały podgrzanie wody w kwocie 99,12 zł oraz centralne ogrzewanie za 196,94 zł.

W zakresie opłat za media i usługi, zaliczka na wodę wynosiła 120,17 zł, a dzierżawa ciepłomierza – 8,00 zł. Opłaty na rzecz gminy obejmowały gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości 60,00 zł, podatek od nieruchomości wynoszący 21,24 zł oraz dzierżawę terenu w kwocie 90,75 zł. Dodatkowo doliczono dzierżawę terenu rezerwy w wysokości 397,74 zł.

Do całkowitej kwoty uwzględniono także inne opłaty związane z lokalem, takie jak zakup i montaż wodomierzy za 2,50 zł. Szczegółowe informacje oraz sposób kalkulacji powyższej opłaty biegły przedstawił na Rysunku nr 1.

Rysunek 1

Nazwa usługi	JM	Ilość	Cena netto (zł)	Wartość brutto (zł)
I. Opłaty na rzecz Spółdzielni:				
Eksploatacja	m2	193,08	2,65	511,66
Fundusz remontowy	m2	193,08	0,50	96,54
II. Zaliczki na dostawę ciepła:				
Podgrzanie wody	m3	7,00	14,16	99,12
Centralne ogrzewanie	m2	193,08	1,02	196,94
III. Opłaty za media i usługi na rzecz pozostałych dostawców:				
Zaliczka na wodę	m3	12,20	9,85	120,17
Dzierżawa ciepłomierza	kwota	1,00	8,00	8,00
IV. Opłaty na rzecz Gminy:				
Za gospodarowanie odpadami komunalnymi	gbs.d.	1,00	60,00	60,00
Podatek od nieruchomości	m2	193,08	0,11	21,24
Dzierżawa terenu	m2	193,08	0,47	90,75
Dzierżawa terenu - rezerwa	m2	193,08	2,06	397,74
V. Inne opłaty związane z lokalem:				
Zakup i montaż wodomierzy	licz.	2,00	1,25	2,50
RAZEM opłata za lokal (I+II+III+IV+V) zł.				1.604,66

W kolejnym etapie analizy biegły ustalił, że od 1 września 2018 roku opłaty eksploatacyjne uległy obniżeniu do kwoty 1485,48 zł. Na tę sumę składały się różne elementy. W ramach opłat na rzecz spółdzielni, eksploatacja wynosiła 511,66 zł, a fundusz remontowy – 96,54 zł.

Zaliczki na dostawę ciepła obejmowały podgrzanie wody w wysokości 99,12 zł oraz centralne ogrzewanie za 196,94 zł. W zakresie opłat za media i usługi, zaliczka na wodę wynosiła 120,17 zł, a dzierżawa ciepłomierza – 8,00 zł.

Opłaty na rzecz gminy składały się z gospodarowania odpadami komunalnymi w wysokości 60,00 zł, podatku od nieruchomości wynoszącego 11,58 zł oraz dzierżawy terenu o powierzchni wspólnej w kwocie 3,97 zł. Dodatkowo doliczono dzierżawę terenu rezerwy o powierzchni wspólnej w wysokości 17,59 zł, podatek od gruntu wynoszący 7,36 zł oraz podatek od gruntu powierzchni wspólnej w kwocie 0,45 zł. Opłata za dzierżawę terenu wyniosła 64,40 zł, a dzierżawa terenu rezerwy – 285,20 zł.

Na całkowitą kwotę wpływały także inne opłaty związane z lokalem, takie jak zakup i montaż wodomierza w wysokości 2,50 zł. Te opłaty obowiązywały od września do grudnia 2018 roku. Szczegółowe informacje oraz sposób kalkulacji powyższej opłaty biegły przedstawił na Rysunku nr 2.

Rysunek 2

Nazwa usługi	JM	Ilość	Cena netto (zł)	Wartość brutto (zł)			
I. Opłaty na rzecz Spółdzielni:							
Eksploatacja	m2	193,08	2,65	511,66			
Fundusz remontowy	m2	193,08	0,50	96,54			
II. Zaliczki na dostawę ciepła:							
Podgrzanie wody	m3	7,00	14,16	99,12			
Centralne ogrzewanie	m2	193,08	1,02	196,94			
III. Opłaty za media i usługi na rzecz pozostałych dostawców:							
Zaliczka na wodę	m3	12,20	9,85	120,17			
Dzierżawa ciepłomierza	kwota	1,00	8,00	8,00			
IV. Opłaty na rzecz Gminy:							
Za gospodarowanie odpadami komunalnymi	gos. d.	1,00	60,00	60,00			
Podatek od nieruchomości	m2	193,08	0,06	11,58			
Dzierżawa terenu (pow. wspólna)	m2	11,35	0,35	3,97			
Dzierżawa terenu rezerwa (pow. wspólna)	m2	11,35	1,55	17,59			
Podatek od gruntu	m2	184,00	0,04	7,36			
Podatek od gruntu (pow. wspólna)	m2	11,35	0,04	0,45			
Dzierżawa terenu	m2	184,00	0,35	64,40			
Dzierżawa terenu - rezerwa	m2	184,00	1,55	285,20			
V. Inne opłaty związane z lokalem:							
	Ilość	Cena jedn.	Wartość netto (zł)	VAT %	Wart. pod. VAT	Wartość brutto (zł)	
Zakup i montaż wodomierzy	licz.	2,00	1,25	2,50	zw	0,00	2,50
RAZEM opłata za lokal (I+II+III+IV+V) zł.						1.485,48	

W następnym etapie badania biegły przeprowadził weryfikację rozliczenia kosztów zużycia wody za okres od 31 grudnia 2017 roku do 30 czerwca 2018 roku, z dnia 31 sierpnia 2018 roku, dotyczącego lokalu pozwanym. Zgodnie z zawartymi informacjami, całkowity koszt zużycia wody wyniósł 1.112,06 zł, natomiast koszt podgrzania wody został określony na kwotę 1.609,90 zł.

Naliczono również zaliczki na wodę, które wyniosły 867,12 zł, a zaliczki na podgrzanie wody osiągnęły łączną kwotę 1.117,62 zł. W efekcie, powstała niedopłata z tytułu rozliczenia wody w wysokości 737,22 zł. Szczegółowe informacje dotyczące tych rozliczeń biegły przedstawił w formie Rysunku nr 3.

Rysunek 3

A. Koszty:			
1) koszt zużycia wody	98.5000 m3 x	11,29 zł/m3 =	1.112,06 zł
2) koszt podgrzania wody	60.5000 m3 x	26,61 zł/m3 =	1.609,90 zł
3) koszt wyrównawczy			0,00 zł
Razem koszty:			2721,96 zł
B. Naliczone opłaty zaliczkowe:			
1) zaliczka na wodę:			867,12 zł
2) zaliczka na podgrzanie wody:			1117,62 zł
Razem zaliczki:			1984,74 zł
Niedopłata z tytułu rozliczenia wody			737,22 zł

Na podstawie przeprowadzonego badania biegły dokonał weryfikacji przedstawionego materiału dowodowego oraz oryginałów uchwał organów spółdzielni, jak również dokumentów księgowych i rachunkowych, które zostały mu udostępnione. Celem tej analizy było prawidłowe określenie kalkulacji zadłużenia obciążającego pozwanych, zgodnie z uchwałami obowiązującymi w okresie od 1 sierpnia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku. Biegły przeprowadził własne wyliczenia, aby rzetelnie ocenić, czy kwota dochodzona przez powoda, czyli Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”, została skalkulowana poprawnie.

Na początku biegły obliczył zadłużenie pozwanych wobec powoda, które na dzień 31 grudnia 2018 roku powinno wynosić **8.283,80 zł**. Jest to kwota, którą wskazał powód. Szczegółowe informacje dotyczące kalkulacji tego zadłużenia biegły przedstawił w Tabeli nr 1. W kolejnym kroku biegły przeanalizował odsetki ustawowe, które powód mógłby dochodzić od pozwanych z tytułu braku terminowego regulowania zobowiązań. Analiza wykazała, że na dzień 30 listopada 2018 roku odsetki te wyniosły **79,81 zł**. Aby zweryfikować to wyliczenie, biegły ustalił, że w okresie objętym pozwem roczna stawka odsetek za opóźnienia wynosiła 7%, co przyjął do kalkulacji. Następnie biegły dokonał obliczenia odsetek częściowych za poszczególne okresy oraz ich kapitalizacji, aby określić maksymalną kwotę odsetek, jaką powód mógłby dochodzić od pozwanych na dzień 30 listopada 2024 roku. Zgodnie z wyliczeniami biegłego, maksymalna kwota skapitalizowanych odsetek mogła wynosić 81,32 zł.

Biegły zauważył, że powód miał prawo stosować niższe oprocentowanie niż 7% oraz dochodzić mniejszych kwot od maksymalnych. W związku z tym przyjął, że kwota wskazana przez powoda wynosząca 78,81 zł jest sumą odsetek, którą powód miał prawo dochodzić od pozwanych z tytułu braku terminowego regulowania zobowiązań związanych z opłatami eksploatacyjnymi. Szczegółową analizę wyliczenia skapitalizowanych odsetek biegły przedstawił w Tabeli nr 2.

Tabela 1

Data	Rodzaj	Kwota	Saldo
15.08.2024	opłata eksploatacyjna	1 604,66 zł	1 604,66 zł
31.08.2024	rozliczenie kosztów zużycia wody	737,22 zł	2 341,88 zł
15.09.2024	opłata eksploatacyjna	1 485,48 zł	3 827,36 zł
15.10.2024	opłata eksploatacyjna	1 485,48 zł	5 312,84 zł
15.11.2024	opłata eksploatacyjna	1 485,48 zł	6 798,32 zł
15.12.2024	opłata eksploatacyjna	1 485,48 zł	8 283,80 zł

Tabela 2

Od dnia	Do dnia	Kwota zaległości	Ile dni	Oproc.	Odsetki	Skapitalizowane odsetki
15.08.2024	31.08.2024	1 604,66 zł	16	7%	4,92 zł	4,92 zł
01.09.2024	15.09.2024	2 341,88 zł	14	7%	6,29 zł	11,21 zł
16.09.2024	15.10.2024	3 827,36 zł	29	7%	21,29 zł	32,50 zł
16.10.2024	15.11.2024	5 312,84 zł	30	7%	30,57 zł	63,07 zł
16.11.2024	30.11.2024	6 798,32 zł	14	7%	18,25 zł	81,32 zł

B. Ustalenie rzeczywistych kosztów ponoszonych przez pobudkę w okresie od 1 sierpnia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, związanych z utrzymaniem eksploatacją segmentu pozostawionego przy ul. Lanciego 9b w Warszawie (z rozbiem na poszczególne miesiące)

Biegły przeprowadził szczegółową analizę kosztów za okres od 1 sierpnia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, opierając się na dokumentach oraz informacjach udostępnionych przez powoda. Całkowite koszty wyniosły 174.018,96 zł. Na tę kwotę składały się różne wydatki, w tym koszt energii elektrycznej wspólnej, który wyniósł 511,23 zł i został poniesiony w grudniu 2018 roku. Koszty oświetlenia ulic wyniosły 380,42 zł, a dokumenty dotyczące tych wydatków były wystawiane na rzecz wspólnoty co miesiąc od sierpnia do grudnia 2018 roku.

Kolejnym istotnym kosztem była konserwacja sanitarna, która łącznie wyniosła 2.260,05 zł. Na tę kwotę składały się faktury z sierpnia (366,69 zł), września (366,69 zł), października (625,89 zł) oraz listopada (534,09 zł). Następnie biegły uwzględnił koszty konserwacji elektrycznej, które obejmowały pięć faktur: cztery na kwotę 279,45 zł oraz jedną na kwotę 343,17 zł.

Koszty związane z konserwacją budowlaną były dokumentowane w każdym analizowanym miesiącu i wyniosły łącznie 2.196,91 zł. W grudniu poniesiono również wydatki na przegląd okresowy, udokumentowane fakturą F 0357/2018 na kwotę 295,68 zł. Dodatkowo, usługi porządkowe były dokumentowane co miesiąc i wyniosły 628,91 zł, co oznacza, że całkowite koszty użytkowe w analizowanym okresie wyniosły 3.144,55 zł.

Kolejnym wydatkiem była dzierżawa ciepłomierza w wysokości 411,33 zł, udokumentowana przez jedenaście dokumentów. W kategorii pozostałych kosztów uwzględniono najem powierzchni węzła ciepłowniczego na kwotę 6.099,94 zł oraz dodatkowe koszty wysokości 400,00 zł.

Koszt opłat od nieruchomości wynosił w każdym analizowanym miesiącu 361,21 zł, co daje całkowitą kwotę 1.806,05 zł za analizowany okres. Wspólnota poniosła także koszt tytułem czynszu dzierżawy za IV kwartał 2018 roku w wysokości 4.337,92 zł, udokumentowany dokumentem nr 1828/URN-D/09/19 z dnia 31 października 2018 roku.

Dodatkowo koszty komunalne wyniosły w sumie 3.900,00 zł i były dokumentowane miesięcznymi wydatkami po 780,00 zł. Czynsz dzierżawy za IV kwartał 2018 roku wyniósł natomiast 19.037,30 zł i został udokumentowany dokumentem z dnia 31 października 2018 roku.

Spółdzielnia ponosiła również miesięczne koszty ubezpieczenia majątkowego w wysokości 178,05 zł, co w sumie daje kwotę 890,25 zł za analizowany okres. Fundusz remontowy wynosił miesięcznie 1.545,16 zł i dał całkowitą kwotę 7.700,80 zł.

Wydatki związane z centralnym ogrzewaniem (CO) wyniosły w sumie 3.636,82 zł i były udokumentowane pięcioma fakturami wystawionymi co miesiąc: sierpień – 713,02 zł oraz pozostałe miesiące po 730,95 zł każda. Koszty zmienne CO osiągnęły wartość 28.912,72 zł i były dokumentowane od października do grudnia 2018 roku.

Opłata stała związana z CW wyniosła w analizowanym okresie całkowitą kwotę 1.989,31 zł i była udokumentowana pięcioma fakturami wystawionymi od sierpnia do grudnia; w sierpniu wynosiła ona 390,03 zł a w pozostałych miesiącach – po 399,82 zł każda.

Koszty zmienne związane z CW wyniosły natomiast w analizowanym okresie 2.550,84 zł. W przypadku opłat związanych z zimną wodą i ściekami całkowity koszt osiągnął wartość

14.247,78 zł i był dokumentowany licznymi fakturami z okresu od sierpnia do grudnia 2018 roku.

Koszt administracji konserwacji za rok 2018 wykazano na poziomie całkowitym wynoszącym 7.762,56 zł. Koszty biura zarządu zostały wskazane na sumę 60.085,53 zł. Szczegółowe informacje zawarte są w załączniku nr 4 do przedmiotowej opinii.


C. Wykazania stosowania przez spółdzielnie w okresie od 1 sierpnia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku w odniesieniu do nieruchomości pozwanych zasady wynikającej z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem przenoszenia kosztu/przychodu danego roku rozliczeniowego, na rozliczenie w roku następnym

Na wstępie biegły pragnie podkreślić, że artykuł 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odnosi się do kluczowych zasad finansowania oraz zarządzania nieruchomościami przez spółdzielnie. Jest to istotny przepis prawny, który reguluje fundamentalne aspekty funkcjonowania spółdzielni, w tym utrzymywanie funduszu remontowego, prawidłowe rozliczanie kosztów i przychodów oraz zabezpieczanie kredytów związanych z nieruchomościami zarządzanymi przez spółdzielnię.

Zgodnie z treścią artykułu 6, spółdzielnia ma obowiązek utrzymywania funduszu remontowego, który służy do pokrywania kosztów remontów zasobów mieszkaniowych. Przepis ten również określa zasady rozliczania różnicy pomiędzy kosztami eksploatacji a przychodami z opłat za nieruchomości, co ma kluczowe znaczenie dla planowania finansowego spółdzielni. Dodatkowo, artykuł 6 wprowadza wymóg uzyskania zgody członków spółdzielni na zaciąganie kredytów zabezpieczonych hipoteką na nieruchomościach, w których posiadają oni spółdzielcze prawa do lokali.

Zasady zawarte w artykule 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają na celu zapewnienie stabilności finansowej spółdzielni, uczciwego rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania oraz transparentności w procesie zaciągania kredytów. Przepis ten stanowi istotną podstawę prawną i finansową, która kształtuje działalność spółdzielni mieszkaniowej oraz chroni interesy jej członków.

Po przeanalizowaniu dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz materiałów uzyskanych od Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w dniu 6 grudnia 2024 roku, biegły stwierdza, że Spółdzielnia konsekwentnie stosowała zasady wynikające z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

BIEGŁY SĄDOWY
Przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

mgr inż. Jarosław Piechocki

ZAŁĄCZNIKI:

- Załącznik nr 1;
- Załącznik nr 2;
- Załącznik nr 3;
- Załącznik nr 4.

WARUNKI I OGRANICZENIA:

- Opinia przeznaczona jest wyłącznie dla celów sądowych;
- Opinia nie może być publikowana bez zgody autora;
- Biegły nie ma żadnych związków rodzinnych, gospodarczych i innych z którąkolwiek ze stron, które wpływają lub mogłyby wpływać na bezstronność formułowanych wniosków;
- Opinia została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą autora i przy dołożeniu należytej staranności oraz zgodnie z treścią źródeł, tj. dokumentów zawartych w aktach sprawy;
- Biegły przyjął w dobrej wierze informacje dotyczące stanu faktycznego przedmiotu opinii, zawarte w aktach sprawy oraz dodatkowo uzyskane informacje, konieczne do sporządzenia opinii;
- Biegły nie bierze odpowiedzialności za błędnie udzielone informacje;
- Opinia została przygotowana w trzech jednakowych egzemplarzach.

**Uchwała nr 6/2018
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”
z dnia 23 kwietnia 2018 roku**

w sprawie: zmiany *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*

Działając na podstawie § 71. ust. 1 pkt 7 *Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*, uchwala się, co następuje:

§ 1.

Wprowadza się następujące zmiany do *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”* przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 43/2017 z dnia 20.11.2017 r.:

1. W § 5. ust. 1 dodaje się punkt d w brzmieniu:
d) metr kwadratowy (m²) powierzchni gruntu wydzielonego do wyłącznego użytkowania - stosowany do rozliczania kosztów gruntu w Nieruchomości nr 9.
2. W załączniku nr 4 do *Regulaminu* dodaje się ust. 2 w brzmieniu:
Dla Nieruchomości Nr 9 koszty związane z gruntem (działka 4/42) obciążają użytkowników segmentów proporcjonalnie do udziału powierzchni gruntu wydzielonego do wyłącznego użytkowania dla danego segmentu w stosunku do całej powierzchni działki 4/42, zgodnie z powierzchnią gruntu z przydziału.

§ 2.

Jednolity tekst *Regulaminu* stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

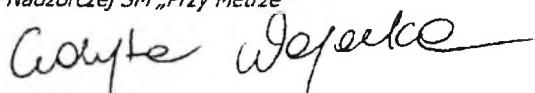
Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, przy czym zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą będą obowiązywały od dnia 01.09.2018 r.

Sekretarz

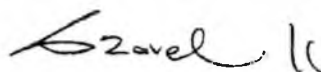
Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”



Edyta Wargocka

Przewodniczący

Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”



Krzysztof Szarecki

Koszt podatku i dzierżawy od powierzchni wspólnej został podzielony powierzchnią użytkową lokalu						
podatek od gruntu (powierzchnia wspólna)			dzierżawa terenu (powierzchnia wspólna)		dzierżawa terenu - rezerwa (powierzchnia wspólna)	
	86,88	7,24	768,07	64,01	3 370,75	280,90

Lp.	adres	nazwisko	pow. segmentu m.kw.	roczny koszt podatku od gruntu powierzchni wspólnej	m-czny koszt podatku od gruntu powierzchni wspólnej	roczny koszt dzierżawy terenu powierzchni wspólnej	m-czny koszt dzierżawy terenu powierzchni wspólnej	roczny koszt dzierżawy terenu - rezerwa powierzchni wspólnej	m-czny koszt dzierżawy terenu - rezerwa powierzchni wspólnej	mnożnik do czynszów
1	Lanciego 9	Mrzyglód Artur	183,89	5,19	0,43	45,85	3,82	201,23	16,77	0,0597
2	Lanciego 9A	Gargasz Krzysztof	195,52	5,51	0,46	48,75	4,06	213,95	17,83	0,0635
3	Lanciego 9B	Sarata Zbigniew	193,08	5,45	0,45	48,14	4,01	211,28	17,61	0,0627
4	Lanciego 9C	Żabelski Leszek	193,76	5,46	0,46	48,31	4,03	212,03	17,67	0,0629
5	Lanciego 9D	Siła - Nowicki Andrzej	194,63	5,49	0,46	48,53	4,04	212,98	17,75	0,0632
6	Lanciego 9E	Filipowicz Cezary	193,82	5,47	0,46	48,33	4,03	212,09	17,67	0,0629
7	Lanciego 9F	Kiszko Bogdan	193,92	5,47	0,46	48,35	4,03	212,20	17,68	0,0630
8	Lanciego 9H	Maliszewski Artur	193,92	5,47	0,46	48,35	4,03	212,20	17,68	0,0630
9	Lanciego 9J	Scwerski Marian	188,72	5,32	0,44	47,06	3,92	206,51	17,21	0,0613
10	Lanciego 9K	Pasternak Sławomir	194,12	5,48	0,46	48,40	4,03	212,42	17,70	0,0630
11	Lanciego 9L	Winiarczyk Mariusz	194,82	5,49	0,46	48,58	4,05	213,19	17,77	0,0632
12	Lanciego 9M	Chojnacki Wojciech	193,98	5,47	0,46	48,37	4,03	212,27	17,69	0,0630
13	Lanciego 9N	Sobolewski - Miłaszewski Margaret	193,78	5,47	0,46	48,32	4,03	212,05	17,67	0,0629
14	Lanciego 9P	Kałużko Andrzej	194,47	5,48	0,46	48,49	4,04	212,81	17,73	0,0631
15	Lanciego 9R	Wyrzykowska - Sałasinska Agata	193,68	5,46	0,46	48,29	4,02	211,94	17,66	0,0629
16	Lanciego 9S	Świacki Krzysztof	184,21	5,20	0,43	45,93	3,83	201,58	16,80	0,0598
			3 080,32	86,88	7,24	768,07	64,01	3 370,75	280,90	1,00

ZATACCML 2



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”
 UL. LANCIEGO 12
 02-792 WARSZAWA
 TEL. 22 648 74 73
 SMPRZYMETRZE.WAW.PL
 NIP 9510026546
 KRS 0000033334
 REGON 010485521

Warszawa, dnia 29.05.2018 r.

FN. 3638 /2018

Nieruchomość nr 9

Informacja dla użytkowników lokali mieszkalnych

(dotyczy lokali położonych w segmentach przy ul. Lanciego 9)

Szanowni Mieszkańcy,

zgodnie z art.4 ust.7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późn. zmianami) Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” informuje, że z dniem 1 września 2018 roku ulegają zmianie opłaty wnoszone z tytułu podatku od gruntu i nieruchomości oraz z tytułu dzierżawy terenu i utworzonej rezerwy, wprowadzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 6/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 roku.

Uzasadnieniem zmian obowiązujących od dnia 1 września 2018 roku jest wprowadzenie w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” ww. uchwałą nowego sposobu podziału kosztów związanych z gruntem działki 4/42 (nieruchomość nr 9).

W załączeniu uchwała Rady Nadzorczej nr 6/2018

Nieruchomość nr 9		
lokale mieszkalne		
tytuł	jednostka miary	stawka z uchwały RN nr 6/2018
podatek od gruntu	m ² powierzchni gruntu*	0,04 zł
podatek od nieruchomości	m ² powierzchni użytkowej lokalu	0,06 zł
podatek od gruntu (pow. wspólna)	m ² powierzchni użytkowej lokalu	0,04 zł
dzierżawa terenu	m ² powierzchni gruntu*	0,35 zł
dzierżawa terenu - rezerwa	m ² powierzchni gruntu*	1,55 zł
dzierżawa terenu (pow. wspólna)	m ² powierzchni użytkowej lokalu	0,35 zł
dzierżawa terenu - rezerwa (pow. wspólna)	m ² powierzchni użytkowej lokalu	1,55 zł

* powierzchnia gruntu wydzielonego do wyłącznego użytkowania dla danego segmentu

Pozostałe opłaty nie ulegają zmianie.

Informacja o wysokości opłat za lokal obowiązujących od 1 września 2018 roku zostanie Państwu przesłana w terminie do 31 lipca 2018 roku.

Główny Księgowy
 SM „Przy Metrze”
 Wiesław Milaniuk

Zastępca Prezesa Zarządu
 ds. Ekonomicznych
 Andrzej Sawlik

Prezes Zarządu
 SM „Przy Metrze”
 Marek Pykało

Rozliczenie kosztów zużycia wody

Warszawa dnia 31.08.2018

Rozliczenie wg ryczaftu wodnego i ryczaftu c.w.

SM "Przy Metrze"

Adres: al. Komisji Edukacji Narodowej 36 lok. U-128
02-797 Warszawa

Tel.: 22 648 74 73 Fax: 22 648 74 30

e-mail: biuro@smpzymetrze.pl

Konto: 31 1320 0022 0474 0000 1000 3629

Sz.P. Sarata Zbigniew Maciejewska -
Sarata Zofia

dotyczy lokalu: **Lanciego 9 m. B3**
02-792 Warszawa

Adres do
korespondencji:

Rozliczenie za okres 31/12/2017 - 30/06/2018

Odczyt	stan z w ł	zużycie	stan c w ł	zużycie
31/12/2017	270.0000		105.3500	
30/06/2018	308.0000		165.8500	
		38.0000		60.5000

A. Koszty:

1) koszt zużycia wody	98,5000 m ³ x	11,29 zł/m³ =	1.112,06 zł
2) koszt podgrzania wody	60,5000 m ³ x	26,61 zł/m ³ =	1.609,90 zł
3) koszt wyrównawczy			0,00 zł

Razem koszty:	2721,96 zł
----------------------	-------------------

B. Naliczone opłaty zaliczkowe:

1) zaliczka na wodę:	867,12 zł
2) zaliczka na podgrzanie wody:	1117,62 zł

Razem zaliczki:	1984,74 zł
------------------------	-------------------

Niedopłata z tytułu rozliczenia wody 737,22 zł

Prosimy o skorygowanie najbliższej opłaty za lokal o wskazaną wyżej nadpłatę lub niedopłatę.

UWAGA! Przypominamy, że zgodnie z § 7 lit. a *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w SM "Przy Metrze"* **informacje o wskazaniach wodomierzy odczytanych samodzielnie przez użytkowników lokali nie będą przyjmowane.**

Lokale, w których nie dokonano bezpośredniego odczytu, rozliczone zostaną zgodnie z § 3 ust. 7 ww. Regulaminu.

Poniżej przypominamy numery telefonów firm pełniących całodobowe dyżury hydrauliczne i elektryczne.
Ewentualne usterki i awarie należy zgłaszać pod nw. numery:
tel.0-601-248-502 awarie gazowo - hydrauliczne "HOLENDER SERWIS"
tel.0-602-455-928 awarie instalacji elektrycznych "ATEST"

ZARZĄD

/-/ M.Pykało /-/ M.Wojtasiewicz

Rozliczenie przychodów i kosztów - wydruk zapisów analitycznych (dla wybranych nieruchomości)

Analiza kosztów od dnia 01/08/2018 do dnia 31/12/2018 wg symboli kosztów

Lokatorskie członkowskie,Własnościowe członkowskie,Lokatorskie nieczłonkowskie,Własnościowe nieczłonkowskie,LU najem PM,LU najem PN,M.Postojowe własn. GZM,M.Postojowe własn. Dz. Gosp.,M.Postojowe odr. własn. GZM,M.Postojowe odr. wł. Dz. Gosp.,Pom. gospod. PM,Pom. gospod. PN,LU własn. członk.,LU własn. nieczłonk.,Dzierżawa PM,Dzierżawa PN,LM Odrębna własn. członk.,LM Odrębna własn. nieczłonk.,LU Odrębna własn. członk.,LU Odrębna własn. nieczłonk.,Reklama PM,Reklama PN,LU najem PN (duże),LU Biuro SM (P. Własne),M.Postojowe najem GZM,M.Postojowe najem. Dz. Gosp.,Parking Społeczny,Ciągi pieszo-jezdne,LM najem PN,LM najem PM

Symbol kosztowy			Obroty w okresie analizy		Saldo obrotów w okresie analizy
					(Przychód - koszt)
Nr dow.	z dnia	poz.	Kosztu	Wpływu	opis poz. księgowania
FV 26/12/2018	31/12/2018	FZ/18/12/374	451,30		Rozliczenie energii elektrycznej; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/12/2018	PK/18/12/106	59,93		Rozliczenie energii elektrycznej w m-cu 12/2018; N-9 LM (FV nr FV 26/12/2019 - SM Migdałowa) N009-Nieruchomość 9
501-001-002-001 - Energia elektryczna wspólna - LM			511,23	0,00	-511,23
224 750 113 316,00	31/08/2018	FZ/18/08/243	45,54		energia elektryczna - rozliczenie; N-9 LM - oświetlenie terenu N009-Nieruchomość 9
224 750 123 888,00	30/09/2018	FZ/18/09/385	50,22		energia elektryczna - rozliczenie; N-9 LM - oświetlenie terenu N009-Nieruchomość 9
223 750 138 719,00	31/10/2018	FZ/18/10/184	79,88		energia elektryczna - rozliczenie; N-9 LM - oświetlenie ulic N009-Nieruchomość 9
225 750 144 451,00	30/11/2018	FZ/18/11/315	94,10		energia elektryczna - rozliczenie; N-9 LM - oświetlenie ulic N009-Nieruchomość 9
225 250 169 297,00	31/12/2018	FZ/18/12/212	48,07		energia elektryczna - rozliczenie; N-9 LM - oświetlenie terenu N009-Nieruchomość 9
	31/12/2018	PK/18/12/116	62,61		energia elektryczna - rozliczenie 12/2018; N-9 LM - oświetlenie terenu (FZ 19/01/127) N009-Nieruchomość 9
501-001-003-001 - Oświetlenie ulic - LM			380,42	0,00	-380,42
224/2018	31/08/2018	FZ/18/08/168	366,69		Konserwacja sanitarna w m-cu 08/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
252/2018	30/09/2018	FZ/18/09/417	366,69		Konserwacja sanitarna w m-cu 09/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
272/2018	31/10/2018	FZ/18/10/164	625,89		Konserwacja sanitarna w m-cu 10/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
300/2018	30/11/2018	FZ/18/11/307	534,09		Konserwacja sanitarna w m-cu 11/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
312/2018	31/12/2018	FZ/18/12/043	366,69		Konserwacja sanitarna w m-cu 12/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
501-002-001-001 - Konserwacja sanitarna LM			2 260,05	0,00	-2 260,05
140/08/2018	30/09/2018	FZ/18/09/198	279,45		Konserwacja inst. elektrycznej za m-c 08/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
156/09/2018	30/09/2018	FZ/18/09/416	279,45		Konserwacja inst. elektrycznej za m-c 09/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
166/10/2018	31/10/2018	FZ/18/10/313	279,45		Konserwacja inst. elektrycznej za m-c 10/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
181/11/2018	30/11/2018	FZ/18/11/345	343,17		Konserwacja inst. elektrycznej za m-c 11/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
196/12/2018	31/12/2018	FZ/18/12/063	279,45		Konserwacja inst. elektrycznej za m-c 12/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
501-002-002-001 - Konserwacja elektryczna LM			1 460,97	0,00	-1 460,97
225/2018	31/08/2018	FZ/18/08/169	33,26		Konserwacja ślusarska w m-cu 08/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV/123/2018	31/08/2018	FZ/18/08/201	399,21		Konserwacja budowlana w m-cu 08/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
253/2018	30/09/2018	FZ/18/09/256	33,26		Konserwacja ślusarska w m-cu 09/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV/129/2018	30/09/2018	FZ/18/09/415	399,21		Konserwacja budowlana w m-cu 09/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
273/2018	31/10/2018	FZ/18/10/165	67,82		Konserwacja ślusarska w m-cu 10/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV/139/2018	31/10/2018	FZ/18/10/326	399,21		Konserwacja budowlana w m-cu 10/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
301/2018	30/11/2018	FZ/18/11/308	33,26		Konserwacja ślusarska w m-cu 11/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV/146/2018	30/11/2018	FZ/18/11/312	399,21		Konserwacja budowlana w m-cu 11/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
313/2018	31/12/2018	FZ/18/12/044	33,26		Konserwacja ślusarska w m-cu 12/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV/159/2018	31/12/2018	FZ/18/12/114	399,21		Konserwacja budowlana w m-cu 12/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
501-002-003-001 - Konserwacja budowlana LM			2 196,91	0,00	-2 196,91
F 0357/2018	31/12/2018	FZ/18/12/046	295,68		Kontrola instalacji gazowej; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
501-002-009-001 - Przeglądy okresowe LM			295,68	0,00	-295,68
FV/101/2018	31/08/2018	FZ/18/08/110	628,91		Sprzątanie terenu posesji w m-cu 08/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV/120/2018	30/09/2018	FZ/18/09/190	628,91		Sprzątanie terenu posesji w m-cu 09/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV/136/2018	31/10/2018	FZ/18/10/111	628,91		Sprzątanie terenu posesji w m-cu 10/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV/158/2018	30/11/2018	FZ/18/11/108	628,91		Sprzątanie terenu posesji w m-cu 11/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
FV/171/2018	31/12/2018	FZ/18/12/160	628,91		Sprzątanie terenu posesji w m-cu 12/2018; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
501-002-011-001 - Usługi porządkowe LM			3 144,55	0,00	-3 144,55
4 840 125 454,00	31/08/2018	FZ/18/08/147	33,83		Dzierżawa ciepłomierzy od 30.07.18 do 29.08.18r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9

Rozliczenie przychodów i kosztów - wydruk zapisów analitycznych (dla wybranych nieruchomości)

Analiza kosztów od dnia 01/08/2018 do dnia 31/12/2018 wg symboli kosztów

Lokatorskie członkowskie,Własnościowe członkowskie,Lokatorskie nieczłonkowskie,Własnościowe nieczłonkowskie,LU najem PM,LU najem PN,M,Postojowe własn. GZM,M,Postojowe własn. Dz. Gosp.,M,Postojowe odr. własn. GZM,M,Postojowe odr. wf. Dz. Gosp.,Pom. gospod. PM.,Pom. gospod. PN. LU własn. członk.,LU własn. nieczłonk.,Dzierżawa PM,Dzierżawa PN,LM Odrębna własn. członk.,LM Odrębna własn. nieczłonk.,LU Odrębna własn. członk.,LU Odrębna własn. nieczłonk.,Reklama PM,Reklama PN,LU najem PN (duże),LU Biuro SM (P. Wasne),M,Postojowe najem GZM,M,Postojowe najem. Dz. Gosp.,Parking Społeczny,Ciągi pieszo-jezdne,LM najem PN,LM najem PM

Symbol kosztowy			Obroty w okresie analizy		Saldo obrotów w okresie analizy
			Kosztu	Wpływu	(Przychód - koszt)
Nr dow.	z dnia	poz.			opis poz. księgowania
	31/08/2018	PK/18/08/066	48,00		ciepłomierze 1m-c*6 szt*8zl =48zl Nieruchomość 9 N009-Nieruchomość 9
4 840 128 433,00	30/09/2018	FZ/18/09/254	33,83		Dzierżawa ciepłomierzy od 30.08.18 do 29.09.18r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	30/09/2018	PK/18/09/055	48,00		ciepłomierze 1m-c*6 szt*8zl =48zl Nieruchomość 9 N009-Nieruchomość 9
4 840 131 227,00	31/10/2018	FZ/18/10/159	33,83		Dzierżawa ciepłomierzy od 30.09.18 do 29.10.18r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/10/2018	PK/18/10/067	48,00		ciepłomierze 1m-c*6 szt*8zl =48zl Nieruchomość 9 N009-Nieruchomość 9
	30/11/2018	PK/18/11/065	48,00		ciepłomierze 1m-c*6 szt*8zl =48zl Nieruchomość 9 N009-Nieruchomość 9
4 840 134 635,00	30/11/2018	FZ/18/11/158	33,83		Dzierżawa ciepłomierzy od 30.10.18 do 29.11.18r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
4 840 138 771,00	31/12/2018	FZ/18/12/202	33,83		Dzierżawa ciepłomierzy od 30.11.18 do 29.12.18r.; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/12/2018	PK/18/12/082	48,00		ciepłomierze 1m-c*6 szt*8zl =48zl Nieruchomość 9 N009-Nieruchomość 9
	31/12/2018	PK/18/12/118	2,18		46 rata dzierżawy ciepłomierzy od 30.12.18 do 31.12.18 r.; N-9 LM (FZ 19/01/129) N009-Nieruchomość 9
501-002-017-001 - Dzierżawa ciepłomierza LM			411,33	0,00	-411,33
FV 26/12/2018	31/12/2018	FZ/18/12/374	6 099,94		Najem pom.węzła ciepłego; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/12/2018	PK/18/12/106	400,00		Najem pom.węzła ciepłego w m-cu 12/2018; N-9 LM (FV nr FV 26/1/2019 - SM Młodotawa) N009-Nieruchomość 9
501-002-999-001 - Pozostałe koszty LM			6 499,94	0,00	-6 499,94
	31/08/2018	PK/18/08/067	361,21		podatek od nieruchomości N-9 LM za 08/2018 N009-Nieruchomość 9
	30/09/2018	PK/18/09/056	361,21		podatek od nieruchomości N-9 LM za 09/2018 N009-Nieruchomość 9
	31/10/2018	PK/18/10/068	361,21		podatek od nieruchomości N-9 LM za 10/2018 N009-Nieruchomość 9
	30/11/2018	PK/18/11/066	361,21		podatek od nieruchomości N-9 LM za 11/2018 N009-Nieruchomość 9
	31/12/2018	PK/18/12/083	361,21		podatek od nieruchomości N-9 LM za 12/2018 N009-Nieruchomość 9
501-003-001-001 - Podatek od nieruchomości i gruntu LM			1 806,05	0,00	-1 806,05
1828/URN-D/09/18	31/10/2018	FZ/18/10/036	4 337,92		Czynsz dzierżawny za IV kw.2018r.dla Miasta; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
501-003-003-001 - Dzierżawa terenu LM			4 337,92	0,00	-4 337,92
	31/08/2018	PK/18/08/052	780,00		Oplata komunalna za m-c 08/2018 L.M. N009-Nieruchomość 9
	30/09/2018	PK/18/09/057	780,00		Oplata komunalna za m-c 09/2018 L.M. N009-Nieruchomość 9
	31/10/2018	PK/18/10/048	780,00		Oplata komunalna za m-c 10/2018 L.M. N009-Nieruchomość 9
	30/11/2018	PK/18/11/069	780,00		Oplata komunalna za m-c 11/2018 L.M. N009-Nieruchomość 9
	31/12/2018	PK/18/12/067	780,00		Oplata komunalna za m-c 12/2018 L.M. N009-Nieruchomość 9
501-003-004-001 - OPŁATY KOMUNALNE LM			3 900,00	0,00	-3 900,00
1828/URN-D/09/18	31/10/2018	FZ/18/10/036	19 037,30		Czynsz dzierżawny za IV kw.2018r.dla Miasta; N-9 LM - REZERWA N009-Nieruchomość 9
501-003-005-001 - Dzierżawa terenu - rezerwa LM			19 037,30	0,00	-19 037,30
	31/08/2018	PK/18/08/063	178,05		ubezpieczenie majątku N-9 LM za 08/2018 N009-Nieruchomość 9
	30/09/2018	PK/18/09/052	178,05		ubezpieczenie majątku N-9 LM za 09/2018 N009-Nieruchomość 9
	31/10/2018	PK/18/10/064	178,05		ubezpieczenie majątku N-9 LM za 10/2018 N009-Nieruchomość 9
	30/11/2018	PK/18/11/062	178,05		ubezpieczenie majątku N-9 LM za 11/2018 N009-Nieruchomość 9
	31/12/2018	PK/18/12/079	178,05		ubezpieczenie majątku N-9 LM za 12/2018 N009-Nieruchomość 9
501-004-001-001 - Ubezpieczenia majątkowe LM			890,25	0,00	-890,25
	31/08/2018	PK/18/08/057	1 540,16		N.9 FR LM na prawach N009-Nieruchomość 9
	30/09/2018	PK/18/09/067	1 540,16		N.9 FR LM na prawach N009-Nieruchomość 9
	31/10/2018	PK/18/10/057	1 540,16		N.9 FR LM na prawach N009-Nieruchomość 9
	30/11/2018	PK/18/11/081	1 540,16		N.9 FR LM na prawach N009-Nieruchomość 9
	31/12/2018	PK/18/12/072	1 540,16		N.9 FR LM na prawach N009-Nieruchomość 9
501-005-001-001 - ODPISY na Fundusz Remontowy LM			7 700,80	0,00	-7 700,80

Rozliczenie przychodów i kosztów - wydruk zapisów analitycznych (dla wybranych nieruchomości)

Analiza kosztów od dnia 01/08/2018 do dnia 31/12/2018 wg symboli kosztów

Lokatorskie członkowskie,Własnościowe członkowskie,Lokatorskie nieczłonkowskie,Własnościowe nieczłonkowskie,LU najem PM,LU najem PN,M.Postojowe własn. GZM,M.Postojowe własn. Dz. Gosp.,M.Postojowe odr. własn. GZM,M.Postojowe odr. wł. Dz. Gosp.,Pom. gospod. PM,Pom. gospod. PN,LU własn. członk.,LU własn. nieczłonk.,Dzierżawa PM,Dzierżawa PN,LM Odrębna własn. członk.,LM Odrębna własn. nieczłonk.,LU Odrębna własn. członk.,LU Odrębna własn. nieczłonk.,Reklama PM,Reklama PN,LU najem PN (duże),LU Biuro SM (P. Własne),M.Postojowe najem GZM M.Postojowe najem. Dz. Gosp.,Parking Społeczny,Ciagi pieszo-jezdne,LM najem PN,LM najem PM

Symbol kosztowy			Obroty w okresie analizy		Saldo obrotów w okresie analizy
					(Przychód - koszt)
Nr dow.	z dnia	poz.	Kosztu	Wpływu	opis poz. księgowania
FZ/8000	31/08/2018	FZ/8000	713,02		koszty CO opłata stała za 08-2018r. N009-Nieruchomość 9
FZ/9000	30/09/2018	FZ/9000	730,95		koszty CO opłata stała za 09-2018r. N009-Nieruchomość 9
FZ/10000	31/10/2018	FZ/10000	730,95		koszty CO opłata stała za 10-2018r. N009-Nieruchomość 9
FZ/11000	30/11/2018	FZ/11000	730,95		koszty CO opłata stała za 11-2018r. N009-Nieruchomość 9
FZ/12000	31/12/2018	FZ/12000	730,95		koszty CO opłata stała za 12-2018r. N009-Nieruchomość 9
503-001-001-001 - Opłata stała CO LM			3 636,82	0,00	-3 636,82
FZ/10000	31/10/2018	FZ/10000	5 013,82		koszty CO opłata zmienna za 10-2018r. N009-Nieruchomość 9
FZ/11000	30/11/2018	FZ/11000	8 533,18		koszty CO opłata zmienna za 11-2018r. N009-Nieruchomość 9
FZ/12000	31/12/2018	FZ/12000	15 206,41		koszty CO opłata zmienna za 12-2018r. N009-Nieruchomość 9
	31/12/2018	PK/18/12/104	159,31		ustalenie kosztów CWU na podstawie odczytów z węzła (podlicznik CWU) na dzień 31.12.2018 N009-Nieruchomość 9
503-001-002-001 - Opłata zmienna CO LM			28 912,72	0,00	-28 912,72
FZ/8000	31/08/2018	FZ/8000	390,03		koszty CW opłata stała za 08-2018r. N009-Nieruchomość 9
FZ/9000	30/09/2018	FZ/9000	399,82		koszty CW opłata stała za 09-2018r. N009-Nieruchomość 9
FZ/10000	31/10/2018	FZ/10000	399,82		koszty CW opłata stała za 10-2018r. N009-Nieruchomość 9
FZ/11000	30/11/2018	FZ/11000	399,82		koszty CW opłata stała za 11-2018r. N009-Nieruchomość 9
FZ/12000	31/12/2018	FZ/12000	399,82		koszty CW opłata stała za 12-2018r. N009-Nieruchomość 9
503-002-001-001 - Opłata stała CW LM			1 989,31	0,00	-1 989,31
FZ/8000	31/08/2018	FZ/8000	1 381,34		koszty CW opłata zmienna za 08-2018r. N009-Nieruchomość 9
FZ/9000	30/09/2018	FZ/9000	1 262,91		koszty CW opłata zmienna za 09-2018r. N009-Nieruchomość 9
FZ/10000	31/10/2018	FZ/10000	65,90		koszty CW opłata zmienna za 10-2018r. N009-Nieruchomość 9
	31/12/2018	PK/18/12/104	-159,31		ustalenie kosztów CWU na podstawie odczytów z węzła (podlicznik CWU) na dzień 31.12.2018 N009-Nieruchomość 9
503-002-002-001 - Opłata zmienna CW LM			2 550,84	0,00	-2 550,84
003467/3165	31/08/2018	FZ/18/08/066	256,09		woda i ścieki - rozliczenie; N-9 LM - Lanciego 9E N009-Nieruchomość 9
003467/3174	31/08/2018	FZ/18/08/075	945,56		woda i ścieki - zaliczka rutynowa; N-9 LM - Lanciego 9n N009-Nieruchomość 9
003467/3177	30/09/2018	FZ/18/09/139	344,74		woda i ścieki - rozliczenie; N-9 LM - Lanciego 9 N009-Nieruchomość 9
003467/3184	30/09/2018	FZ/18/09/140	519,46		woda i ścieki - rozliczenie; N-9 LM - Lanciego 9 N N009-Nieruchomość 9
003467/3185	30/09/2018	FZ/18/09/141	246,24		woda i ścieki - rozliczenie; N-9 LM - Lanciego 9 E N009-Nieruchomość 9
003467/3202	31/10/2018	FZ/18/10/064	778,12		woda i ścieki - rozliczenie; N-9 LM - Lanciego 9n N009-Nieruchomość 9
003467/3204	31/10/2018	FZ/18/10/066	187,14		woda i ścieki - rozliczenie; N-9 LM - Lanciego 9e N009-Nieruchomość 9
003467/3220	30/11/2018	FZ/18/11/118	817,52		woda i ścieki - zaliczka rutynowa; N-9 LM - Lanciego 9N N009-Nieruchomość 9
003467/3222	30/11/2018	FZ/18/11/120	196,99		woda i ścieki - rozliczenie odczytów; N-9 LM - Lanciego 9E N009-Nieruchomość 9
	31/12/2018	PK/18/12/087	578,30		woda i ścieki - od 06.12. do 31.12.2018 r.; N-9 LM - Lanciego 9n N009-Nieruchomość 9
	31/12/2018	PK/18/12/097	152,51		woda i ścieki - 12.12.-31.12.2018 r.; N-9 LM - Lanciego 9E (FV nr 003467/3258) N009-Nieruchomość 9
003467/3239	31/12/2018	FZ 18/12/016	89,97		woda i ścieki - rozliczenie odczytów N-9 LM Lanciego 9H N009-Nieruchomość 9
003467/3237	31/12/2018	FZ 18/12/014	49,25		woda i ścieki - rozliczenie odczytów N-9 LM Lanciego 9 N009-Nieruchomość 9
003467/3240	31/12/2018	FZ 18/12/017	157,59		woda i ścieki - rozliczenie odczytów N-9 LM Lanciego 9E N009-Nieruchomość 9
FV 26/12/2018	31/12/2018	FZ/18/12/374	8 267,64		Rozliczenie zimnej wody i ścieków; N-9 LM N009-Nieruchomość 9
	31/12/2018	PK/18/12/106	660,66		Rozliczenie zimnej wody i ścieków za 12/2018; N-9 LM (FV nr FV 26/1/2019 - SM Migdałowa) N009-Nieruchomość 9
504-001-001-001 - Zimna woda i ścieki LM			14 247,78	0,00	-14 247,78
PK/adm+kons	31/12/2018	PK/adm+kons	7 762,56		koszty administracji i konserwacji 2018 N009-Nieruchomość 9
522-01-1 - Koszty administracji i konserwacji LM			7 762,56	0,00	-7 762,56
PK KOBZ 2018	31/12/2018	KOBZ 2018-8	60 085,53		koszty KOBZ za 2018 N.9 LM N009-Nieruchomość 9

Rozliczenie przychodów i kosztów - wydruk zapisów analitycznych (dla wybranych nieruchomości)

Analiza kosztów od dnia 01/08/2018 do dnia 31/12/2018 wg symboli kosztów

Lokatorskie członkowskie,Własnościowe członkowskie,Lokatorskie nieczłonkowskie,Własnościowe nieczłonkowskie,LU najem PM,LU najem PN,M,Postojowe własn. GZM,M,Postojowe własn. Dz. Gosp. M,Postojowe odr. własn. GZM,M,Postojowe odr. wł. Dz. Gosp.,Pom. gospod. PM,,Pom. gospod. PN.,LU własn. członk.,LU własn. nieczłonk.,Dzierżawa PM,Dzierżawa PN,LM Odrębna własn. członk.,LM Odrębna własn. nieczłonk.,LU Odrębna własn. członk.,LU Odrębna własn. nieczłonk.,Reklama PM,Reklama PN,LU najem PN (duże),LU Biuro SM (P. Własne),M,Postojowe najem GZM,M,Postojowe najem. Dz. Gosp. ,Parking Społeczny,Ciagi pieszo-jezdne,LM najem PN,LM najem PM

Symbol kosztowy			Obroty w okresie analizy		Saldo obrotów w okresie analizy
			Kosztu	Wpływu	(Przychód - koszt)
Nr dow.	z dnia	poz.			opis poz. księgowania
550-01-1		- Koszty biura Zarządu LM	60 085,53	0,00	-60 085,53
Razem N009-Nieruchomość 9			174 018,96		-174 018,96
RAZEM całość:					