

Porównanie rocznych kosztów eksploatacji i utrzymania lokali zarządzanych przez SSM w porównaniu z innymi podmiotami zarządzającymi nieruchomościami mieszkalnymi w kraju na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego zestawionych w publikacji znajdującej się w miesięczniku Administrator nr 5/2014

Lp.	Wyszczególnienie	Spółdzielnie mieszkaniowe			Gminy			Wspólnoty mieszkaniowe			Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa			Porównanie ze spółdzielniami ogółem			Porównanie z zasobami gmin			Porównanie ze wspólnotami mieszkaniowymi		
		2008	2010	2012	2008	2010	2012	2008	2010	2012	2008	2010	2012	2008	2010	2012	2008	2010	2012	2008	2010	2012
		Roczne koszty w przeliczeniu na 1 m² pow. ogółem (zł)																				
1.	koszty eksploatacji, w tym:	43,20	45,62	48,75	68,40	69,22	68,45	32,70	32,59	35,11	38,71	25,69	29,39	4,49	19,93	19,36	29,69	43,53	39,06	-6,01	6,90	5,72
a)	konserwacja i remonty	16,90	18,14	19,48	31,00	29,34	27,62	18,70	17,11	18,07	12,76	13,05	15,48	4,14	5,09	4,00	18,24	16,29	12,14	5,94	4,06	2,59
b)	koszty zarządcy	10,80	11,63	12,29	24,70	22,82	25,85	8,30	8,60	9,08	7,49	7,65	11,67	3,31	3,98	0,62	17,21	15,17	14,18	0,81	0,95	-2,59
c)	podatki i opłaty	3,36	2,85	3,00	3,13	2,67	-	-	-	-	2,41	2,52	2,76	0,95	0,33	0,24	0,72	0,15	-2,76	-2,41	-2,52	-2,76
2.	świadczenia i usługi, w tym:	44,30	52,75	49,53	59,40	64,41	65,18	46,60	52,83	44,24	38,43	45,28	43,88	5,87	7,47	5,65	20,97	19,13	21,30	8,17	7,55	0,36
a)	zimna woda, odprowadzanie ścieków, wywóz odpadów i windy	15,50	17,73	14,25	16,00	17,79	17,34	32,20	15,80	9,22	11,23	11,83	11,13	4,27	5,90	3,12	4,77	5,96	6,21	20,97	3,97	-1,91
b)	c.o. i c.w.u.	28,80	35,02	35,28	43,40	46,62	47,84	14,40	37,03	35,02	27,20	33,45	32,75	1,60	1,57	2,53	16,20	13,17	15,09	-12,80	3,58	2,27
RAZEM		87,50	98,37	98,28	127,80	133,63	133,63	79,30	85,42	79,35	77,14	70,97	73,27	10,36	27,40	25,01	50,66	62,66	60,36	2,16	14,45	6,08

Uwaga !

1) W opracowaniu zauważono manipulację danymi najprawdopodobniej, by wykazać, że zarządzanie we wspólnotach jest korzystniejsze niż zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi przez inne podmioty: przez spółdzielnię, gminy, itp.

2) Powyższe zestawienie nie uwzględnia dofinansowania członkom spółdzielni z podziału nadwyżki bilansowej, która w SSM wynosi średnio rocznie ponad 2 mln zł

3) Brak jest danych o kosztach pozaoperacyjnych wspólnot mieszkaniowych, w tym: windykacji, służebności oraz zarządu wspólnoty zarówno w zakresie ich wysokości, jak i sposobu obciążania nimi opłat za lokal członków wspólnoty.

a) koszty służebności jako koszty terenów mienia do wspólnego korzystania we wspólnotach obciążają opłaty członków wspólnoty. Natomiast w spółdzielniach mieszkaniowych jako koszty pozaoperacyjne nie obciążają opłat eksploatacyjnych, pomniejszają jedynie wynik finansowy, pomniejszając nadwyżkę bilansową do podziału między członkami spółdzielni.

b) koszty windykacji, w szczególności koszty sądowe, egzekucyjne oraz usługi prawnej, które do czasu ich opłaty przez dłużnika stanowią koszt zarządcy jako wierzyciela. Nie wszystkie koszty windykacji można obciążyć kosztami stricte wierzyciela - zarządcy są one kosztem wpisów hipoteki, kosztem do księgi wieczystej, kosztem usług Krajowego Rejestru Dłużników, itp. Koszty windykacji we wspólnotach obciążają bezpośrednio opłaty za lokal. Natomiast w spółdzielniach nie obciążają opłat eksploatacyjnych, jedynie pomniejszają wynik finansowy i nadwyżkę bilansową członkom spółdzielni.

c) koszty zarządu wspólnoty, wynagrodzenie zarządu, amortyzacja urządzeń biurowych, telefony, itp.

Źródło: Administrator nr 5/2014, na podstawie opracowań:

¹ Gospodarka mieszkaniowa w 2012 r., GUS, Warszawa 2013, www.stat.gov.pl

² Gospodarka mieszkaniowa w 2010 r., GUS, Warszawa 2011, www.stat.gov.pl

³ Koszty utrzymania zasobów lokalowych w 2008 r., GUS, Warszawa 2009, www.stat.gov.pl

⁴ Gorczyca M., Drozd-Jaśkiewicz I., Koszty utrzymania zasobów lokalowych w 2012 roku w przekroju regionów i struktury własności, ZRSM RP, Warszawa 2014