

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	Wspólnoty mieszkaniowe			Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa				Porównanie		
		2008	2010	2012	2008	2010	2012	2013	2008	2010	2012
Roczne koszty w przeliczeniu na 1 m² pow. ogółem (zł)											
1.	<i>koszty eksploatacji, w tym:</i>	32,70	32,59	35,11	38,71	25,69	29,39	29,96	-6,01	6,90	5,72
a)	konserwacja i remonty	18,70	17,11	18,07	12,76	13,05	15,48	15,36	5,94	4,06	2,59
b)	koszty zarządcy	8,30	8,60	9,08	7,49	7,65	11,67	12,13	0,81	0,95	-2,59
c)	podatki i opłaty	-	-	-	2,41	2,52	2,76	2,82	-2,41	-2,52	-2,76
2.	<i>świadczenia i usługi, w tym:</i>	46,60	52,83	44,24	38,43	45,28	43,88	43,53	8,17	7,55	0,36
a)	zimna woda , odprowadzanie ścieków, wywóz odpadów i windy	32,20	15,80	9,22	11,23	11,83	11,13	10,51	20,97	3,97	-1,91
b)	c.o. i c.w.u.	14,40	37,03	35,02	27,20	33,45	32,75	33,02	-12,80	3,58	2,27
RAZEM		79,30	85,42	79,35	77,14	70,97	73,27	73,49	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 spółdzielnie, 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
 - 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