

## **Różnice stawkach pomiędzy poszczególnymi Zarządcami nieruchomości mieszkalnych, spółdzielniami, gminami, wspólnotami wynikają:**

### **1. z udziału nieruchomości z dźwigami w ogóle zarządzanych przez dany podmiot oraz z kosztów ich eksploatacji i remontów.**

W SSM średni koszt eksploatacji dźwigów, w tym ich konserwacji dźwigów za lata 2012 – 2013 w odniesieniu do powierzchni użytkowej nieruchomości z dźwigami w skali całej spółdzielni wyniósł **0,26 zł/ m<sup>2</sup> miesięcznie**, przy udziale powierzchni nieruchomości z dźwigami w ogóle powierzchni użytkowej mieszkań zarządzanych przez Spółdzielnię na poziomie **22 %**.

Ponadto w SSM remonty dźwigów finansowane są z funduszu remontowego. Nakłady na remonty, modernizacje i konserwacje dźwigów w latach 2012 – 2013 wyniosły średnio rocznie w skali całej Spółdzielni około **300 tys. zł**, co daje miesięcznie na 1 m<sup>2</sup> pow. nieruchomości z dźwigami **0,27 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie**.

### **2. ze sposobu rozliczeń z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.**

W SSM podatek od nieruchomości od powierzchni lokali będących na spółdzielczym prawie do lokalu oraz od powierzchni części wspólnych nieruchomości obciąża opłaty eksploatacyjne osób posiadających tego typu lokale. Natomiast właściciele lokali na prawie odrębnej własności lokalu, odprowadzają podatek bezpośrednio do Urzędu Miasta, tym samym podatki i opłaty lokalne nie obciążają opłat eksploatacyjnych.

W spółdzielniach, w których występują nieruchomości wielobudynkowe i gdzie teren pomiędzy poszczególnymi budynkami stanowi część składową nieruchomości, a także we wspólnotach właściciele lokali na prawie odrębnej własności oraz członkowie wspólnot podatki i opłatę za wieczyste użytkowanie terenów wspólnych również odprowadzają bezpośrednio do Urzędu Miasta, nie obciążając nimi opłat eksploatacyjnych.

W SSM podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów od terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania na osiedlach mieszkaniowych obciążają opłaty eksploatacyjne wszystkich użytkowników lokali, również na prawie odrębnej. Spółdzielnia odprowadza zbiorczo do Urzędu Miasta zobowiązanie z tego tytułu.

***Mieszkańcy nieruchomości zarządzanych przez Gminy nie odprowadzają w ogóle ani podatku od nieruchomości, ani opłat za wieczyste użytkowanie gruntów od terenów do wspólnego korzystania na osiedlu.***

Spółdzielnia zarządza 75 ha terenów do wspólnego korzystania na osiedlach. Na koszty eksploatacji i utrzymania tych terenów do wspólnego korzystania w Spółdzielni składają się następujące koszty:

- a) energii elektrycznej do oświetlania terenów wspólnych,

- b) amortyzacji urządzeń przeznaczonych na zagospodarowanie terenów wspólnych, ( np. urządzenia wyposażenia placów zabaw),
- c) odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- d) wody do pielęgnacji zieleni,
- e) remontów i konserwacji infrastruktury osiedlowej: sieci, osprzętu elektrycznego, nawierzchni placów, parkingów, dróg i chodników, elementy małej architektury, itp.
- f) podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów od terenów wspólnych,
- g) koszty ogólnospółdzielcze,
- h) koszty wydziałowe.

Koszt eksploatacji i utrzymania terenów do wspólnego korzystania w skali całej spółdzielni wynosi **0,28 zł/ m<sup>2</sup> p.u. miesięcznie** lokali, w tym:

- a) w Osiedlu „Centrum” – **0,25 zł/ m<sup>2</sup> miesięcznie**,
- b) w Osiedlu „Północ I” – **0,31 zł/ m<sup>2</sup> miesięcznie**,
- c) w Osiedlu „Północ II” – **0,30 zł/ m<sup>2</sup> miesięcznie**.

W kosztach terenów do wspólnego korzystania, podatek od nieruchomości oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntów wraz z opłatą za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych **0,21 zł/ m<sup>2</sup> miesięcznie** p.u. lokali, stanowi 75 % tych kosztów.

### **3. z wielkości odnoszonych kosztów zarządu w koszty obsługi inwestycji**

Spółdzielnie, które prowadzi nowe inwestycje w ramach własnej działalności inwestycyjnej, kosztami zarządzania obciążają koszty obsługi inwestycji. Skala tych obciążeń sięga **20 %** kosztów inwestycji, tym samym pomniejszając opłaty eksploatacyjne.

SSM obecnie nie buduje nieruchomości mieszkaniowych w ramach działalności inwestycyjnej Spółdzielni. W latach, gdy budowała, maksymalne obciążenie kosztów obsługi inwestycji kosztami zarządzania wynosiło **4 %**. Nie występowało więc zjawisko ponadnormatywnego obciążania kosztów nowobudowanych nieruchomości mieszkalnych kosztami zatrudnienia.

### **4. ze skali dofinansowania do opłat za eksploatację i utrzymanie z pożytków Spółdzielni.**

Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa z pożytków z własnej działalności, głównie z nadwyżki bilansowej dofinansowuje do opłat eksploatacyjnych, średniorocznie kwotę przekraczającą **2 mln złotych**,

**Średnioroczna kwota dofinansowania** za w przeliczeniu na jeden kwadratowy powierzchni użytkowej członków Spółdzielni wynosi **6,60 zł.**, średniomiesięcznie **0,55 zł.**

W przeliczeniu na 50 metrowe mieszkanie członka SSM dofinansowuje członkom Spółdzielni do opłat eksploatacyjnych **średniorocznie kwotę 330 zł., miesięcznie 27,50 zł.**

*opracował. Janusz Marek Struzik*