

ZARZĄD WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
ŁÓDŹ UL. KOCIEWSKA 123

SPRAWOZDANIE

ROK **2020**

DLA:

Przygotowane przez:

„MADAR” - MACIEJ NIEWIADOMSKI
ADMINISTROWANIE I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI
90-436 ŁÓDŹ, AL. KOŚCIUSZKI 93
☎ (42) 636-15-59, (42) 637-16-17
www.madar.lodz.pl; e-mail: madar@madar.lodz.pl

Szanowni Państwo!

Po raz kolejny mamy przyjemność złożyć na Państwa ręce sprawozdanie z rocznej działalności Zarządu Państwa Wspólnoty. Sprawozdanie przedstawia Członkom Wspólnoty informacje na temat wszystkich istotnych dla funkcjonowania Wspólnoty zdarzeń, zarówno o charakterze faktycznym, jak też finansowym i prawnym, jakie miały miejsce w minionym roku kalendarzowym. Jego celem jest umożliwienie Państwu podjęcia decyzji co do udzielenia Zarządowi Wspólnoty absolutorium za rok ubiegły.

W pierwszej części doręczonych Państwu materiałów zamieściliśmy **treść uchwał podjętych w roku ubiegłym**. Dokumenty te wyznaczają w sposób wiążący zakres rzeczowy i finansowy działań podejmowanych przez Zarząd Wspólnoty. Stanowią one z jednej strony legitymację prawną do podejmowanych przez Zarząd czynności, z drugiej zaś – nakładają na niego określone obowiązki związane z wypełnieniem woli większości Właścicieli. Podjęte w roku ubiegłym uchwały należy rozpatrywać jako punkt wyjścia do składanego sprawozdania z rocznej działalności Zarządu, a w efekcie – oceny jego funkcjonowania.

W części drugiej zamieściliśmy **roczne rozliczenie finansowe kosztów zarządu nieruchomością wspólną** w skali całego budynku wraz z krótkim opisem poszczególnych wydatków. W celu przejrzystego i czytelnego zaprezentowania zagadnienia związanego z finansami Wspólnoty, odrębnie omówione zostały poszczególne rodzaje wydatków. W pierwszej kolejności mogą się Państwo zapoznać z rozliczeniem kosztów poniesionych w roku ubiegłym na bieżące funkcjonowanie budynku (część eksploatacyjna kosztów zarządu), następnie zaś przedstawione zostały wydatki na cele remontowe.

W trzeciej części sprawozdania omówione zostały **koszty związane z zaopatrzeniem lokali w media**, w które budynek jest wyposażony. Zamieszczona tabela ukazuje kwoty należnych Wspólnocie zaliczek oraz wydatków w skali całej nieruchomości.

Elementem podsumowującym i zarazem zamykającym część informacyjną związaną z funkcjonowaniem Wspólnoty w roku ubiegłym jest **roczne zestawienie księgowe** obrazujące stan finansów Wspólnoty. Zamieściliśmy je po rozdziale dotyczącym rocznego rozliczenia mediów.

W dalszej części sprawozdania zamieściliśmy kolejno przewidywane do wykonania w roku bieżącym remonty oraz projekty uchwał, których podjęcie proponujemy na zebraniu wraz ze szczegółowym planem gospodarczym na rok bieżący, pogrupowanym na poszczególne propozycje wydatków eksploatacyjnych i remontowych.

Przedostatnią pozycję sprawozdania stanowi **szczególony wykaz rachunków** dokumentujących poszczególne rodzaje kosztów poniesionych przez Wspólnotę w minionym roku kalendarzowym. Pogrupowaliśmy je według poszczególnych pozycji planu gospodarczego. Ponadto, rachunki te uporządkowane są według daty wystawienia, z krótkim opisem i podstawowymi danymi umożliwiającymi identyfikację. Jednocześnie informujemy, że opisy są jedynie krótkimi hasłami, mogącymi czasami wprowadzać nieporozumienia. Przypominamy, że zgodnie z ustawą o własności lokali, każdy członek Wspólnoty ma prawo wglądu w dokumenty księgowe, które przechowywane są w siedzibie firmy administrującej budynkiem.

Z pewnością najistotniejszą informacją dla wszystkich Państwa jest **indywidualne rozliczenie właściciela ze Wspólnotą**. Zamieściliśmy je na końcu opracowania. Kartoteka księgowa pochodząca z programu księgowego „Mieszczanin” wskazuje saldo Państwa

rozrachunków ze Wspólnotą. Zawiera takie informacje, jak: wysokość miesięcznych zaliczek, jakie winni Państwo wносить w roku ubiegłym; kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy należnymi zaliczkami, a rzeczywistymi kosztami mediów przypadającymi na Państwa lokal oraz dokonane w roku ubiegłym wpłaty na rachunek bankowy Wspólnoty. Jednocześnie prosimy Państwa o wnikliwe porównanie zamieszczonego przez nas wykazu wpłat z dowodami zapłaty znajdującymi się w Państwa posiadaniu. Umożliwi to dokonanie ewentualnych korekt omyłek, które mogły wystąpić na etapie księgowania.

Przypominamy, że zebranie Właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej odbędzie się w dniu 12.02.2021r. (piątek) o godzinie 17⁰⁰ w siedzibie firmy MADAR przy al. Kościuszki 93 w Łodzi.

Zaproponowaliśmy następujący porządek obrad:

1. Stwierdzenie prawomocności zebrania.
2. Wybór przewodniczącego i protokolanta.
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności w 2020r.
4. Dyskusja nad sprawozdaniem.
5. Głosowanie nad uchwałą o przyjęciu sprawozdania Zarządu Wspólnoty z działalności za okres od dnia 01.01.2020r. do dnia 31.12.2020r. oraz udzieleniu Zarządowi Wspólnoty absolutorium za 2020r.
6. Omówienie planu gospodarczego na rok 2021.
7. Dyskusja nad zaproponowanym planem.
8. Głosowanie nad uchwałą o planie gospodarczym i wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w 2020r.
9. Wolne wnioski.

W imieniu Zarządu:

UCHWAŁY PODJĘTE W ROKU 2020

W roku ubiegłym Właściciele podjęli następujące uchwały:

1. Uchwała nr 1/2020 z dnia 23.03.2020r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu Wspólnoty z działalności za okres od dnia 01.01.2019r. do dnia 31.12.2019r. oraz udzielenia Zarządowi Wspólnoty absolutorium za 2019r.:

Właściciele Lokali Działając zgodnie z Ustawą o Własności Lokali z dnia 24.06.1994r. (Dz.U. nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami) postanawiają:

- 1. Przyjąć sprawozdanie Zarządu Wspólnoty z działalności za okres od dnia 01.01.2019r. do dnia 31.12.2019r.*
 - 2. Udzielić Zarządowi Wspólnoty absolutorium za okres od dnia 01.01.2019r. do dnia 31.12.2019r.*
2. Uchwała nr 2/2020 z dnia 23.03.2020r. w sprawie planu gospodarczego i wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w 2020r.:

Właściciele lokali działając zgodnie z Ustawą o Własności Lokali z dnia 24.06.1994r. (Dz.U. nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami) postanawiają:

- 1. Przyjąć do realizacji załączony do uchwały plan gospodarczy na 2020r., opiewający na kwotę wydatków na cele eksploatacji w wysokości 43 800,00 zł oraz na kwotę wydatków remontowych w wysokości 61 000,00 zł*
- 2. Ustalić opłatę w wysokości 3,50 zł za 1 m kw. powierzchni użytkowej lokalu, jako zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Opłata ta obowiązywać będzie członków Wspólnoty w okresie od 01.01.2020r. do dnia uchwalenia przez Wspólnotę zmiany wysokości opłat.*

ROZLICZENIE KOSZTÓW ZARZĄDU CZĘŚĆ EKSPLOATACYJNA

W zakresie eksploatacyjnym pozostały do wykorzystania na rok bieżący środki w wysokości 840,75 zł, na które składa się wynik finansowy oraz uzyskane dodatkowe przychody.

Wynik finansowy kosztów eksploatacyjnych oraz uzyskane dodatkowe przychody finansowe obrazują tabele zamieszczone poniżej:

Rozliczenie kosztów zarządu – część eksploatacyjna w okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

I.	Przeniesienie z roku poprzedniego	3 431,67 zł
II.	Suma należnych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną:	40 385,07 zł
A.	Ogółem przychody (I + II):	43 816,74 zł
B.	Koszty:	44 049,07 zł
C.	Wynik finansowy (A – B):	-232,33 zł

Podany wyżej wynik finansowy należy skorygować o pozostałe elementy rozliczenia, zawarte w kolejnej tabeli:

D.	Przychody z odsetek bankowych:	90,92 zł
E.	Pozostałe przychody finansowe:	983,16 zł
F.	Zapłacony w trakcie roku podatek dochodowy od osób prawnych:	1,00 zł
G.	Wynik finansowy do przeniesienia na rok 2021 (C + D + E – F):	840,75 zł

W pozycji „Pozostałe przychody finansowe” zawarte są następujące przychody:

– Odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej	633,96zł
– Zwrot kosztów usług wykonanych w lokalu	349,20zł

Zgodnie z uchwalonym na rok ubiegły planem gospodarczym koszty poniesione w części eksploatacyjnej można pogrupować w następujący sposób:

L.P.	Opis kosztu	Plan	Wykonanie	Różnica
1	Opłata za administrowanie budynkiem	14 400,00 zł	14 400,00 zł	- zł
2	Utrzymanie czystości + narzędzia i środki czystości	14 000,00 zł	12 737,26 zł	1 262,74 zł
3	Ubezpieczenie od ognia i odpowiedzialności cywilnej	1 400,00 zł	1 315,00 zł	85,00 zł
4	Przeglądy kominiarski i gazowy	1 500,00 zł	2 118,78 zł	- 618,78 zł
5	Energia elektryczna	2 700,00 zł	2 270,34 zł	429,66 zł
6	Konserwacja instalacji grzewczej	1 600,00 zł	1 640,00 zł	- 40,00 zł
7	Konserwacja instalacji elektrycznej	500,00 zł	486,00 zł	14,00 zł
8	Pięcioletni przegląd budowlany	1 700,00 zł	1 500,00 zł	200,00 zł
9	Pozostałe wydatki eksploatacyjne	6 000,00 zł	7 581,69 zł	- 1 581,69 zł
	RAZEM	43 800,00 zł	44 049,07 zł	- 249,07 zł

W pozycji „Pozostałe wydatki eksploatacyjne” zawarte są następujące poważniejsze wydatki:

– Wywozy gruzu	475,00zł
– Naprawa sterowania bramy wjazdowej po dewastacji oraz programowanie pilotów	633,96zł
– Czyszczenie pionu kanalizacyjnego	300,00zł
– Zakup środków dezynfekujących	280,00zł
– Uzupelnienie wylewki betonowej w piwnicy	270,00zł
– Zakup i montaż skrzynek kontaktowych (administracyjnych)	258,00zł
– Udrożnienie studzienki kanalizacyjnej na podwórzu	450,00zł
– Czyszczenie wywiewki kanalizacyjnej na dachu oraz pionu kanalizacyjnego	500,00zł
– Odczyty radiowe wodomierzy	407,14zł
– Koszt wody nierozliczonej w budynku	1 758,24zł

ROZLICZENIE KOSZTÓW ZARZĄDU CZĘŚĆ REMONTOWA

W zakresie wydatków remontowych pozostały środki w wysokości 9 273,07 zł.

I.	Przeniesienie z roku poprzedniego - remonty:	19 935,68 zł
II.	Suma należnych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną - remonty:	41 083,20 zł
A.	Ogółem przychody – remonty (I + II):	61 018,88 zł
B.	Koszty - remonty:	51 745,81 zł
C.	Wynik finansowy – remonty (A – B):	9 273,07 zł

Zgodnie z uchwalonym na rok ubiegły planem gospodarczym koszty poniesione w zakresie remontów można pogrupować w następujący sposób:

L.P.	Opis kosztu	Plan	Wykonanie	Różnica
1	Wymiana instalacji elektrycznej w budynku	40 000,00 zł	39 177,69 zł	822,31 zł
2	Wymiana okien na strychu	5 500,00 zł	5 425,00 zł	75,00 zł
3	Pozostałe wydatki remontowe	15 500,00 zł	7 143,12 zł	8 356,88 zł
	RAZEM	61 000,00 zł	51 745,81 zł	9 254,19 zł

W pozycji „Pozostałe wydatki remontowe” zawarte są następujące wydatki:

- Montaż podzielników z modułem odczytu radiowego 3 849,12zł
- Punktowa naprawa elewacji i montaż kolców przeciw ptakom 2 214,00zł
- Wymiana 7 sztuk zaworów odcinających piony ciepłej wody w piwnicach 1 080,00zł

ROZLICZENIE POZOSTAŁYCH KOSZTÓW PONOSZONYCH WSPÓLNIE (MEDIA)

Koszty te można pogrupować na następujące kategorie wydatków:

– Koszty centralnego ogrzewania:

W roku ubiegłym koszty poniesione z tytułu centralnego ogrzewania w skali całego budynku były znacznie niższe od ustalonego poziomu zaliczek na ten cel. W przeliczeniu na 1 m² powierzchni mieszkania miesięcznie zamknęły się w kwocie 1,69zł. Oczywiście z uwagi na fakt, iż rozliczenie kosztów zużycia ciepła dokonywane jest na podstawie podzielników kosztów ciepła, wartość ta różnorodnie kształtuje się w poszczególnych lokalach.

– Podgrzanie wody oraz dostarczenie wody i odbiór ścieków:

Dla Państwa informacji podajemy, że średni koszt podgrzania 1m³ wody wyniósł 19,73zł.

Jednocześnie przypominamy, że informacje o opłatach zawierają stawkę ryczałtową na poczet kosztów dostarczenia wody i odbioru ścieków oraz podgrzania wody. Stawka ta ustalana jest na podstawie ubiegłorocznego średniego zużycia wody w poszczególnych lokalach (z uwzględnieniem wzrostu ceny wody) oraz przewidywanego kosztu podgrzania wody.

– Koszty wywozu nieczystości stałych:

Informujemy, że od dnia 01.03.2021r. wzrosnie opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie Miasta Łodzi. W przypadku selektywnej zbiórki odpadów opłata wyniesie 34,00zł miesięcznie od osoby.

Jednakże, jeżeli firma wywożąca odpady stwierdzi, że nie są one segregowane lub selekcja jest prowadzona w niewłaściwy sposób, Urząd Miasta Łodzi (w drodze decyzji administracyjnej) stosować będzie dla całej nieruchomości podwyższoną opłatę stanowiącą dwukrotność stawki, tj. 68,00 zł miesięcznie od osoby.

Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi prawdopodobnie ulegną zmianie od 1 lipca 2021 roku, albowiem Rada Miejska w Łodzi podjęła kolejną próbę reformy systemu naliczania opłat za śmieci. Radni planują uzależnić opłatę za gospodarowanie odpadami od ilości zużytej wody w budynku. Jeżeli te zmiany nie zostaną uchylone przez Regionalną Izbę Obrachunkową, to w czerwcu 2021 roku poinformujemy Państwa o nowej wysokości opłat za śmieci.

Zamieszczona poniżej tabela przedstawia zestawienie zaliczek oraz kosztów poniesionych w roku ubiegłym w podziale na poszczególne rodzaje mediów:

Rozliczenie pozostałych kosztów ponoszonych wspólnie (media) <i>Cały budynek w okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.</i>			
Rodzaj wydatku	Zaliczka	Koszt	Różnica
Centralne ogrzewanie	48 881,03 zł	39 359,04 zł	9 521,99 zł
Podgrzanie wody	17 508,88 zł	21 242,20 zł	- 3 733,32 zł
Dostarczenie wody i odbiór ścieków	16 033,95 zł	18 616,58 zł	- 2 582,63 zł
Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	12 360,00 zł	12 360,00 zł	- zł
Ogółem	94 783,86 zł	91 577,82 zł	3 206,04 zł

Informacja księgową

Rozrachunki z kontrahentami
za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

Zobowiązania wobec dostawców na dzień 01.01.2020r.	11 615,79 zł
Koszty obciążające Wspólnotę Mieszkaniową	187 372,70 zł
Suma wydatków poniesionych w roku 2020	189 673,60 zł
Zobowiązania wobec dostawców na dzień 31.12.2020r.	9 314,89 zł

Rozrachunki z Właścicielami
za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

Saldo właścicieli na dzień 01.01.2020r.	18 271,63 zł
Należności od właścicieli	173 395,32 zł
Wpłaty otrzymane	165 664,83 zł
Saldo właścicieli na dzień 31.12.2020r.	10 541,14 zł

Stan środków pieniężnych
na dzień 31.12.2020r.

Saldo środków na rachunkach bankowych	28 536,75 zł
Saldo środków w kasie	37,94 zł
Lokaty	0,00 zł
Ogółem środki pieniężne	28 574,69 zł

PROPOZYCJE DO PLANU GOSPODARCZEGO NA ROK 2021

W roku bieżącym proponujemy wykonanie planowanych już wcześniej prac, a mianowicie gruntownego remontu klatki schodowej. Oprócz standardowego zakresu prac proponujemy zabudowanie instalacji rozprowadzonych na ścianach (m.in., gazowa, ciepłej wody, itp.). Zabudowy zostałyby wykonane z płyty meblowej. Dzięki temu w przyszłości byłaby możliwość dostępu do zakrytych instalacji, a także poprowadzenie nowych. Ponadto, w przypadku zniszczenia płyty możliwa będzie jej wymiana bez konieczności przeprowadzania poważniejszego remontu, jak byłoby to w przypadku wykonania zabudów z płyty kartonowo – gipsowych.

Zgodnie z otrzymanymi wycenami remont klatki powinien zamknąć się kwotą 35 000,00zł. Założyliśmy jednak pewien bezpieczny zapas na prace dodatkowe, które często występują podczas tego rodzaju prac.

Jednocześnie prosimy Państwa o zgłaszanie swoich propozycji i rozwiązań dotyczących remontu klatki, albowiem warto wspólnie rozważyć wszelkie możliwe warianty wykończenia. Ponadto, prosimy o zgłaszanie się osób chętnych do uczestnictwa w wyborze kolorystyki klatki

W związku z zaproponowanym remontem klatki schodowej prosimy wszystkie osoby, które planują na przestrzeni najbliższych 2-3 lat wymianę drzwi wejściowych do mieszkań, aby w miarę możliwości dokonali tej wymiany do końca sierpnia bieżącego roku (pamiętając o tym, że od dnia podpisania umowy do zamontowania drzwi może upłynąć okres nawet 8 tygodni, albowiem jest to czas niezbędny do wyprodukowania drzwi). Dzięki temu nie dojdzie do sytuacji, w której świeżo wyremontowane ściany ulegną uszkodzeniu podczas wymiany drzwi.

W zaproponowanym planie gospodarczym ujęte zostały również środki na modernizację rur, rozdzielaczy i kolektorów znajdujących się w węźle cieplnym.

PROJEKTY UCHWAŁ NA ROK 2021

UCHWAŁA NR 1/2021

Właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej
przy ul. Kociewskiej nr 123 w Łodzi
z dnia __.__.2021r.

w sprawie: przyjęcia sprawozdania Zarządu Wspólnoty z działalności za okres od dnia 01.01.2020r. do dnia 31.12.2020r. oraz udzielenia Zarządowi Wspólnoty absolutorium za 2020r.

Właściciele lokali działając zgodnie z Ustawą o Własności Lokali z dnia 24.06.1994r. (Dz.U. nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami) postanawiają:

1. Przyjąć sprawozdanie Zarządu Wspólnoty z działalności za okres od dnia 01.01.2020r. do dnia 31.12.2020r.
2. Udzielić Zarządowi Wspólnoty absolutorium za okres od dnia 01.01.2020r. do dnia 31.12.2020r.

Zarząd Wspólnoty:

Za podjęciem uchwały głosowało _____ Właściciele, posiadających _____ udziałów.

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało _____ Właściciele, posiadających _____ udziałów.

Nie głosowało _____ Właściciele, posiadających _____ udziałów.

Uchwała głosowana w drodze indywidualnego zbierania głosów: TAK/NIE.

Uchwała głosowana według zasady, że na każdego Właściciela przypada jeden głos: TAK/NIE.

UCHWAŁA NR 2/2021

Właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej
przy ul. Kociewskiej nr 123 w Łodzi
z dnia __.__.2021r.

w sprawie: planu gospodarczego i wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w 2021r.

Właściciele lokali działając zgodnie z Ustawą o Własności Lokali z dnia 24.06.1994r. (Dz.U. nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami) postanawiają:

1. Przyjąć do realizacji załączony do uchwały plan gospodarczy na 2021r., opiewający na kwotę wydatków na cele eksploatacji w wysokości 42 400,00 zł oraz na kwotę wydatków remontowych w wysokości 49 200,00 zł.
2. Ustalić opłatę w wysokości 3,50 zł miesięcznie za 1 m kw. powierzchni użytkowej lokalu, jako zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (eksploatacja + remonty). Opłata ta obowiązywać będzie członków Wspólnoty w okresie od 01.01.2021r. do dnia uchwalenia przez Wspólnotę zmiany wysokości opłat.

Zarząd Wspólnoty:

Za podjęciem uchwały głosowało _____ Właściciele, posiadających _____ udziałów.

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało _____ Właściciele, posiadających _____ udziałów.

Nie głosowało _____ Właściciele, posiadających _____ udziałów.

Uchwała głosowana w drodze indywidualnego zbierania głosów: TAK/NIE.

Uchwała głosowana według zasady, że na każdego Właściciela przypada jeden głos: TAK/NIE.

Wspólnota Mieszkaniowa Łódź ul. Kociewska 123

Plan gospodarczy na 2021r

Eksploatacja	Rocznie		Miesięcznie	
	Ogółem	Na 1m²	Ogółem	Na 1m²
Opłata za administrowanie budynkiem	14 400,00 zł	7,42 zł	1 200,00 zł	0,62 zł
Utrzymanie czystości + narzędzia i środki czystości	14 000,00 zł	7,22 zł	1 166,67 zł	0,60 zł
Ubezpieczenie od ognia i odpowiedzialności cywilnej	1 500,00 zł	0,77 zł	125,00 zł	0,06 zł
Przeglądy kominiarski i gazowy	1 500,00 zł	0,77 zł	125,00 zł	0,06 zł
Energia elektryczna	2 900,00 zł	1,50 zł	241,67 zł	0,12 zł
Konserwacja instalacji grzewczej	1 600,00 zł	0,82 zł	133,33 zł	0,07 zł
Konserwacja instalacji elektrycznej	500,00 zł	0,26 zł	41,67 zł	0,02 zł
Pozostałe wydatki eksploatacyjne	6 000,00 zł	3,09 zł	500,00 zł	0,26 zł
Razem	42 400,00 zł	21,86 zł	3 533,33 zł	1,82 zł
Fundusz remontowy	Ogółem	Na 1m²	Ogółem	Na 1m²
Remont klatki schodowej	38 000,00 zł	19,59 zł	3 166,67 zł	1,63 zł
Modernizacja rozdzielaczy i kolektorów w węźle ciepłym	5 200,00 zł	2,68 zł	433,33 zł	0,22 zł
Pozostałe wydatki remontowe	6 000,00 zł	3,09 zł	500,00 zł	0,26 zł
Razem	49 200,00 zł	25,36 zł	4 100,00 zł	2,11 zł
Powierzchnia użytkowa wszystkich lokali	1939,72			

Wyliczenie zaliczki eksploatacyjnej:

Koszty eksploatacyjne ogółem	42 400,00 zł
Przeniesienie z roku poprzedniego	840,75 zł
Do sfinansowania w roku bieżącym	41 559,25 zł
Zaliczka roczna na 1m ² powierzchni:	21,43 zł
Zaliczka miesięczna na 1m ² powierzchni (od 01.01.2021r. do 31.03.2021r.)	1,74 zł
Zaliczka miesięczna na 1m ² powierzchni (od 01.04.2021r.)	1,80 zł

Wyliczenie zaliczki remontowej:

Koszty remontowe ogółem	49 200,00 zł
Przeniesienie z roku poprzedniego	9 273,07 zł
Do sfinansowania w roku bieżącym	39 926,93 zł
Zaliczka roczna na 1m ² powierzchni:	20,58 zł
Zaliczka miesięczna na 1m ² powierzchni (od 01.01.2021r. do 31.03.2021r.)	1,76 zł
Zaliczka miesięczna na 1m ² powierzchni (od 01.04.2021r.)	1,70 zł

***Zestawienie faktur składających się na koszty
zarządu nieruchomością wspólną
(część eksploatacyjna)
poniesione w roku 2020***

***Zestawienie faktur składających się na koszty
zarządu nieruchomością wspólną
(część remontowa)
poniesione w roku 2020***

***Zestawienie faktur składających się na koszty
poniesione przez Wspólnotę
w roku 2020 z tytułu centralnego ogrzewania
oraz podgrzania wody***

***Zestawienie faktur składających się na koszty
poniesione przez Wspólnotę
w roku 2020 z tytułu dostarczenia wody
i odbioru ścieków***

***Zestawienie opłat wniesionych przez Wspólnotę
w roku 2020
z tytułu gospodarowania odpadami
komunalnymi***

INDYWIDUALNE ROZLICZENIE WŁAŚCICIELA ZE WSPÓLNOTĄ

Na kolejnych stronach zamieszczamy kartotekę księgową Właściciela. Zawiera ona takie informacje, jak: wysokość miesięcznych zaliczek, jakie winni Państwo wnosić w roku ubiegłym; kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy należnymi zaliczkami, a rzeczywistymi kosztami mediów przypadającymi na Państwa lokal oraz dokonane w roku ubiegłym wpłaty na rachunek bankowy Wspólnoty. Wynikiem zestawienia tych wielkości jest indywidualne saldo rozrachunków Właściciela ze Wspólnotą.

Jednocześnie przypominamy, iż rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zarówno w zakresie eksploatacji, jak też remontów, dokonywane jest do wysokości ustalonych zaliczek. Wynik pomiędzy rzeczywistymi kosztami poniesionymi z tego tytułu, a zaliczką jest uwzględniany w planie gospodarczym na rok następny w pozycji „Przeniesienie z roku poprzedniego”. Natomiast rozliczenie pozostałych kosztów ponoszonych wspólnie (media) dokonywane jest do wysokości kosztów rzeczywiście poniesionych przez Wspólnotę w roku kalendarzowym w wielkości przypadającej na poszczególne lokale.

Wspólnota Mieszkaniowa Łódź ul. Kociewska 123

Kod: 57661

Pan(i) **Dariusz Józef**
ul. Kociewska 123/5
Łódź**Zawiadomienie o zużyciu wody i odbiorze ścieków oraz podgrzaniu wody****Rozliczenie mediów w lokalu 00-028 -135:**

Łódź, ul. Kociewska 123/5

Liczniki w lokalu	Data następnej legalizacji	Numer	Data odczytu	Stan	Zużycie j.m.
Dostawa wody i odbiór ścieków (m3)	31.12.2023	718092649	31.12.2019	319,24	
			31.12.2020	455,11	135,87 m3
					135,87 m3
Podgrzanie wody (m3)	31.12.2023	714349204	31.12.2019	193,34	
			31.12.2020	264,67	71,33 m3
					71,33 m3

Zużycie w lokalu wg cen			Cena (zł)		Zużycie j.m.
Zaliczka na koszty dostarczenia wody i odbioru ścieków	01.01.2020	12.06.2020	8,8236		93,24 m3
	13.06.2020	31.12.2020	8,8992		113,96 m3
Zaliczka na koszty podgrzania wody	01.01.2020	31.12.2020	32,7362		71,33 m3
Ogółem rozliczenie (zł)	Okres rozliczeniowy	Zaliczka	Koszt		Różnica
1. Zaliczka na koszty dostarczenia wody i odbioru ścieków	01.01.2020	31.12.2020	1 888,32	1 836,86	
Opłata abonamentowa	01.01.2020	31.12.2020		4,32	
			1 888,32	1 841,18	Nadpłata 47,14 zł
2. Zaliczka na koszty podgrzania wody	01.01.2020	31.12.2020	2 389,44	2 335,07	Nadpłata 54,37 zł
					Nadpłata 101,51 zł

ROZLICZENIE INDYWIDUALNE

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Numer nieruchomości **86-910-0040/1**Numer nieruchomości SAP **73074468**

Położenie lokalu 20G.1, 0005

Indeks Klienta

Rozliczenie wykonano dnia 22.03.2021

Okres rozliczeniowy **01.01.2020 - 31.12.2020**

Okres użytkowania lokalu 01.01.2020 - 31.12.2020

Dariusz Józef

A. Rozliczenie indywidualne kosztów**A.1. Zestawienie kosztów**

Rodzaj kosztów	Kwota jednostkowa	liczba jednostek	Kwota PLN	Tekst dodatkowy
Koszty stałe c.o.	7,937496	61,3000 m ²	486,57	
Koszty zużycia c.o.	0,548878	2220,1250 oblicz.jedn.zużycia	1218,58	
Koszty c.o.			1705,15	
Koszty rozliczenia	7,712121	3,0000 liczba urządzeń	23,14	
Zarządzanie i utrzymanie baz danych	1,217600	1,0000 liczba lokali	1,22	
Koszty			24,36	
		Koszty użytkownika	1729,51	
		Przedpłata	1544,76	
		Dopłata	184,75 PLN	

B. Określenie kwot jednostkowych

Jednostka rozliczeniowa/ Grupa użytkowników	Rodzaj kosztów	Ilość energii	Kwota PLN	/ liczba jednostek	=	Kwota jednostkowa PLN
Nieruchomość	Koszty c.o.		38491,30			
	Koszty stałe c.o.		15396,52	1939,7200 m ²		7,937496
	Koszty zużycia c.o.		23094,78	42076,3250 oblicz.jedn.zużycia		0,548878
Nieruchomość	Koszty		793,94			
	Koszty rozliczenia		763,50	99,0000 liczba urządzeń		7,712121
	Zarządzanie i utrzymanie baz danych		30,44	25,0000 liczba lokali		1,217600

C. Ustalenie jednostek zużycia

oblicz.jedn.zużycia		Numer urządzenia	Stan końcowy	- Stan początkowy	= Różnica	x UF	= Jednostki zużycia	x LAF	Korekta %	= Obliczeniowe jednostki zużycia
P	Podzielnik	32744521	352,00	0,00	352,00	0,825	290,4000	1,000	0,00	290,4000
P	Podzielnik	900504318	497,00	0,00	497,00	0,825	410,0250	1,000	0,00	410,0250
K	Podzielnik	32744187	268,00	0,00	268,00	0,625	167,5000	1,000	0,00	167,5000
K	Podzielnik	907038298	659,00	0,00	659,00	0,625	411,8750	1,000	0,00	411,8750
P	Podzielnik	32744200	300,00	0,00	300,00	0,725	217,5000	1,000	0,00	217,5000
P	Podzielnik	907038236	997,00	0,00	997,00	0,725	722,8250	1,000	0,00	722,8250
										2220,1250

Wspólnota Mieszkaniowa Łódź ul. Kociewska 123

Kod: 57661

Pan(i) **Dariusz Józef****ul. Kociewska 123/5**
Łódź

Lokal: 00-028 -135, ul. Kociewska 123/5

Kartoteka księgową za rok 2020, za okres od Bilansu otwarcia do grudnia

Data operacji	Termin płatności	Dokument	Zobowiązania	Wpłaty	Saldo	Komentarz
202 Rozrachunki z właścicielami						
<u>Bilans otwarcia</u>						
01.01		BO 1/1		13,51		
			0,00	13,51	13,51	
<u>styczeń</u>						
01.01	10.01	NAL 1/1	788,86			Dariusz Józef
10.01		WB 6/1		800,00		m. 5. Opłaty mieszkaniowe
			788,86	800,00	24,65	
<u>luty</u>						
01.02	10.02	NAL 1/2	788,86			Dariusz Józef
11.02		WB 6/2		800,00		k m. 5. Opłaty mieszkaniowe
			788,86	800,00	35,79	
<u>marzec</u>						
01.03	10.03	NAL 1/3	788,86			Dariusz Józef
11.03		WB 7/3		800,00		m. 5. Opłaty mieszkaniowe
			788,86	800,00	46,93	
<u>kwiecień</u>						
01.04	10.04	NAL 1/4	797,34			Dariusz Józef
10.04		WB 6/4		800,00		k m. 5. Opłaty mieszkaniowe
			797,34	800,00	49,59	
<u>maj</u>						
01.05	07.05	NAL 1/5	797,34			Dariusz Józef
12.05		WB 7/5		800,00		m. 5. Opłaty mieszkaniowe
			797,34	800,00	52,25	
<u>czerwiec</u>						
01.06	10.06	NAL 1/6	797,34			Dariusz Józef
10.06		WB 6/6		800,00		m. 5. Opłaty mieszkaniowe
			797,34	800,00	54,91	
<u>lipiec</u>						
01.07	10.07	NAL 1/7	798,42			Dariusz Józef
13.07		WB 7/7		800,00		m. 5. Opłaty mieszkaniowe
			798,42	800,00	56,49	
<u>sierpień</u>						
01.08	10.08	NAL 1/8	798,42			Dariusz Józef
12.08		WB 6/8		800,00		m. 5. Opłaty mieszkaniowe

Wspólnota Mieszkaniowa Łódź ul. Kociewska 123

Kod: 57661

Pan(i) **Dariusz Józef****sierpień**

		798,42	800,00	58,07
--	--	---------------	---------------	--------------

wrzesień

01.09	10.09	NAL 1/9	798,42		Dariusz Józef
11.09		WB 6/9		800,00	m. 5. Opłaty mieszkaniowe

		798,42	800,00	59,65
--	--	---------------	---------------	--------------

październik

01.10	10.10	NAL 1/10	798,42		Dariusz Józef
12.10		WB 7/10		800,00	m. 5. Opłaty mieszkaniowe

		798,42	800,00	61,23
--	--	---------------	---------------	--------------

listopad

01.11	10.11	NAL 1/11	798,42		Dariusz Józef
12.11		WB 6/11		800,00	m. 5. Opłaty mieszkaniowe

		798,42	800,00	62,81
--	--	---------------	---------------	--------------

grudzień

01.12	10.12	NAL 1/12	798,42		Dariusz Józef
11.12		WB 8/12		800,00	m. 5. Opłaty mieszkaniowe

31.12		PK 9/12	-54,37		Lokal 00-028 -005, Zaliczka na koszty podgrzania wody - rozliczenie mediów
31.12		PK 9/12	-47,14		Lokal 00-028 -005, Zaliczka na koszty dostarczenia wody i odbioru ścieków - rozliczenie mediów
31.12	31.12	PK 11/12	184,75		Korekta naliczeń, 00-028 -005, Zaliczka na koszty centralnego ogrzewania

		881,66	800,00	-18,85
--	--	---------------	---------------	---------------

Razem konto		9 632,36	9 613,51	-18,85
--------------------	--	-----------------	-----------------	---------------

Razem:**Razem wszystkie lokale:**

202 Rozrachunki z właścicielami

Zaległość**Nadpłata**

18,85

18,85**Ogółem zaległość:****18,85**

Sporządził(a):