

UCHWAŁA NR 23./2018

Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 11.10.2018 r.

w sprawie:

ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych, stawek czynszu i stawek odszkodowań za zajmowane lokale bez tytułu prawnego, przeznaczonych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na mocy uprawnień wynikających z § 90 ust. 1 pkt. 1 Statutu Spółdzielni oraz zgodnie z postanowieniami Regulaminu rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwała, co następuje:

§ 1

1. Ustala się stawki opłat eksploatacyjnych, stawki czynszu i stawki odszkodowań za zajmowane lokale bez tytułu prawnego, przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomościach budynkowych w wysokościach netto określonych w załączniku do niniejszej uchwały.
2. Określone w załączniku do niniejszej uchwały stawki czynszu dla lokali w najmie są stawkami bazowymi netto do zawierania umów najmu.
3. Ustala się odrębne stawki opłat eksploatacyjnych – podatek od nieruchomości w wysokościach netto określonych w kol.5 załącznika, o którym mowa w ust. 1.
4. Ustala się odrębne stawki opłat eksploatacyjnych – odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych w wysokościach netto określonych w kol.4 załącznika, o którym mowa w ust. 1.

§ 2

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.02.2019 r.
2. Z dniem 31.01.2019 r. traci moc Uchwała Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Nr 33/2017 z dnia 23.05.2017r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



RADA NADZORCZA PRZEWODNICZĄCY
Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej



RADCA PRAWNY
Marek Tadeusz Lenarczyk
WA-9929

Uzasadnienie
do uchwały Nr. 23 /2018 z dnia 11.10.2018 r.

Podstawowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat zawarte są w „Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w OSM” zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

W wyniku dokonanej kompleksowej analizy wyników poszczególnych nieruchomości budynkowych za 2017 rok oraz kosztów eksploatacji w poszczególnych nieruchomościach poniesionych w 2017 i w I półroczu 2018 roku a także obowiązujących aktualnie stawek opłat w celu zmniejszenia różnic pomiędzy kosztami a opłatami zachodzi konieczność kompleksowej weryfikacji stawek na 2019 roku.

Do sporządzenia kalkulacji stawek przyjęto:

1. koszty nieruchomości z 2017 roku zaewidencjonowane zgodnie z obowiązującą w Spółdzielni Polityką rachunkowości jako koszty bazowe,
2. wskaźnik inflacji wg RPP na poziomie: 2,3%,
3. koszty podatku od nieruchomości wyliczono zgodnie ze wskaźnikiem na 2019r,
4. koszty pośrednie tj.: *koszty poszczególnych osiedli, koszty administracji osiedlowych, koszty ogólne spółdzielni* z 2017 roku przeszacowano wskaźnikami inflacji określonymi w pkt.2,
5. koszty konserwacji zewnętrznych, przeglądów, napraw wyliczono na podstawie zaewidencjonowanych kosztów za 2017r
6. koszty konserwacji własnych (zlecenia- 4 grupy łącznie) przyjęto na poziomie 0,30 zł/m²/m-c
7. wyniki narastające poszczególnych nieruchomości określone na 31.12.2017 (nadwyżki, niedobory) uwzględniono w kalkulacji w wartościach nie powodujących znaczących różnic w indywidualnych stawkach
8. wpływy z nadwyżki bilansowej należne członkom zamieszkałym uwzględniono w wysokości 0,14 zł/m²/m-c,
9. dla lokali w najmie, bez tytułu prawnego i odszkodowań, usytuowanych w poszczególnych nieruchomościach ustala się stawki bazowe. W kalkulacji stawek dla tych lokali uwzględnia się także pozycje: fundusz remontowy, podatek od nieruchomości oraz rezerwę (zysk) na koszty nie przewidziane w wysokości 10% kosztów eksploatacji podstawowej.
10. struktura własności lokali i posiadanie praw członkowskich w Spółdzielni:

Członek Prawo spółdzielcze	XXXXXXX Prawo spółdzielcze	Członek Odrębna Własność	XXXXXXX Odrębna własność	XXXXXXX Najem, bez tyt. Prawnego, odszkodowanie
----------------------------------	----------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--



11. pozycje kalkulacyjne stawek

Nieruchomość nr.
Pozycje kalkulacyjne
401001-materiały /649000-koszty zakupu
401008-opłata stała za wodomierz dostawcy
401009-energia elektryczna administracyjna
402002-odczyty wodomierzy lokalowych
402005-sprzątanie klatek
402016-konserwacje, naprawy, remonty-wyk. zewnętrzne
402017-konserwacja dźwigów osobowych
402019-usługi kominarskie i przeglądy
402036-przeglądy elektryczne 5-letnie (1/5 dla roku)
402037-przeglądy gazowe roczne
402038-przeglądy budowlane-5-letnie (1/5 dla roku)
402020-dyżury i konserwacje elektryczne
403002-podatek VAT
407004-ubezpieczenia
407000- inne koszty
505500-konserwacja budowlana
505510-konserwacja instalacji
505520-konserwacja ogólna
505550-konserwacja ciepłownictwa
507000- woda gospodarcza (0,02zł/m2/m-c)
508000-obsługa węzłów grzewczych
510000-rozliczenie kosztów osiedla
520000-rozliczenie kosztów administracji osiedlowej
550000-rozliczenie kosztów ogólnych spółdzielni
647000-wynik nieruchomości ujemny
845000-wynik nieruchomości dodatni
820000-nadwyżka bilansowa (członkowie)

12. Odrębne stawki opłat za lokal:

403-podatek od nieruchomości -nie dotyczy lokali z odrębną własnością.
Podatek od nieruchomości dla lokali w najmie, bez tytułu prawnego zawarty jest w stawce .

407-odpis na fundusz na remonty- dotyczy lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży murowanych, wbudowanych, miejsc postojowych w garażach podziemnych, adm, biura, klubów. Odpis dla lokali w najmie, odszkodowań i bez tytułu prawnego zawarty jest w stawce.

13. Pozostałe zasady kalkulacji określa Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w OSM.



RADA NADZORCZA
Otwockiej Spółdzielni
Mieszkaniowej