

UCHWAŁA NR 39 /2010

Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 15.07.2010 r.

w sprawie:

ustalenia opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych.

Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na mocy uprawnień wynikających z § 90 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 68, § 69 Statutu i Regulaminu rozliczenia kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w OSM uchwała, co następuje:

§ 1

1. Ustala się dla lokali mieszkalnych opłaty eksploatacyjne, czynsz, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości:
 - a) lokale usytuowane na osiedlach – „Warszawska”, „Kmicica”, „Michalin”, „Ługi”, Zygmunta 19 – 2,35 zł za 1 m² p.u. miesięcznie
 - b) lokale usytuowane w budynkach – Lecha 9,11,12 – 2,25 zł za 1m² p.u. miesięcznie
 - c) lokale usytuowane na osiedlach – „Stadion I,II,III”, „Batorego”, „Śródmieście”, „Wronia”, „Zygmunta” – 2,45 zł za 1 m²p.u. miesięcznie
2. Odpis na remonty stanowiący pozycję opłaty eksploatacyjnej określają odrębne uchwały Rady Nadzorczej.

§ 2

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.11.2010 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Uzasadnienie
do uchwały Nr.39 /2010 z dnia 15.07.2010 r.
w sprawie ustalenia opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych.

Podstawowa stawka opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne (bez odpisu na fundusz remontowy) wynosi aktualnie od 2,13 do 2,33 zł za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania miesięcznie.

Opłaty wnoszone w ramach tej stawki przeznaczone są na pokrycie następujących wydatków (kosztów) utrzymania i eksploatacji nieruchomości budynkowych.

- bieżące konserwacje budynków i infrastruktury osiedlowej (konserwacje i drobne naprawy części wspólnych budynków mieszkalnych łącznie ze wszystkimi instalacjami, konserwacje i drobne naprawy urządzeń osiedlowych łącznie z konserwacją zieleni oraz wszelkie przeglądy techniczne w budynkach i na terenie osiedli, takie jak: kominiarskie, gazowe, elektryczne, instalacji sanitarnych łącznie z c.o., budowlane i inne)
- sprzątnięcie osiedli i klatek schodowych
- oświetlenie osiedli i klatek schodowych
- podatki od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, VAT
- ubezpieczenia budynków
- utrzymanie klubów osiedlowych
- utrzymanie pomieszczeń biurowych, administracyjnych i pomieszczeń z urządzeniami technicznymi
- administrowanie zasobami mieszkaniowymi oraz obsługa nieruchomości budynkowych i mieszkańców.

Obowiązujące aktualnie stawki opłat eksploatacyjnych nie pokrywają w pełni wymienionych wyżej pozycji kosztów i opłat ponoszonych przez Spółdzielnię na utrzymanie i eksploatację nieruchomości budynkowych. Za rok 2009 w skali całej Spółdzielni koszty na utrzymanie i eksploatację nieruchomości budynkowych były wyższe od opłat naliczonych według obowiązujących aktualnie stawek o kwotę 448 tys. zł.

Planowane na 2010 rok koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości budynkowych wykazują w niektórych pozycjach tendencję wzrostową (wzrost cen energii elektrycznej, wzrost kosztów szeroko pojętych konserwacji, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów itp.) co przy utrzymaniu dotychczasowych stawek opłat powodować będzie dalsze narastanie różnic pomiędzy ponoszonymi kosztami i naliczonymi opłatami na ich pokrycie.

Porównanie ponoszonych kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości budynkowych oraz uzyskiwanych (naliczanych) wpływów na ich pokrycie wskazują na konieczność zmiany (podwyżki) podstawowej stawki opłat eksploatacyjnych dla zrównoważenia ponoszonych i kalkulowanych na rok 2010 kosztów z przychodami na ich pokrycie.

Konieczność taką potwierdzają również kontrole i opinie zewnętrzne.

Dla zrównoważenia ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości budynkowych z naliczonymi opłatami na ich pokrycie, należałoby podwyższyć od 1 stycznia 2010 r. stawki podstawowe opłat

eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych co najmniej o 0,20 zł za 1m² powierzchni użytkowej mieszkań za 1m-c tj. o ca 10% w stosunku do stawek obecnie obowiązujących.

Kierując się celami statutowymi działalności Spółdzielni, z której członkowie Spółdzielni winni odnosić korzyści – przyjęto ustalenia, że część nadwyżki bilansowej z dochodowej działalności gospodarczej Spółdzielni za lata 2009 - 2010 przeznaczona będzie na pokrycie części kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości budynkowych obciążających członków Spółdzielni.

W rezultacie przyjęcia powyższych założeń i zasad – postanowiono, że stawka opłat eksploatacyjnych, przeznaczona na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości budynkowych zostanie zmieniona (podwyższona) o 0,12 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań miesięcznie od 1-ego listopada 2010 r. z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wyprzedzenia.

Wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych zostaną do końca m-ca lipca br. poinformowani indywidualnie o wysokości obowiązującej od 1-go listopada 2010 podstawowej stawki opłat eksploatacyjnych.