

UCHWAŁA NR 59/2013

Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 12.06.2013 r.

w sprawie:

ustalenia miesięcznych stawek netto: opłat eksploatacyjnych, czynszu dla lokali usługowych (użytkowych) oraz stawek opłat dla lokali przeznaczonych na potrzeby Spółdzielni.

Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na mocy uprawnień wynikających z § 90 ust. 1 pkt 1 Statutu 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 miesięczne stawki netto opłat: eksploatacyjnych, czynszu na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych w częściach przypadających na lokale usługowe (użytkowe) i stawek dla lokali przeznaczonych na potrzeby spółdzielni w wysokościach określonych w załączniku nr 1 do uchwały.
2. Określone w załączniku nr 1 niniejszej uchwały stawki dotyczą lokali usługowych (użytkowych) zajmowanych na podstawie odpowiednich tytułów prawnych.
3. Do stawek określonych w załączniku nr 1 z wyłączeniem lokali przeznaczonych na potrzeby spółdzielni doliczony będzie podatek VAT w obowiązującej wysokości.
4. Stawki czynszu dla lokali będących przedmiotem najmu stanowią stawki bazowe dla negocjowania przez Zarząd Spółdzielni warunków umowy.

§ 2

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą odpowiednio:

1. w zakresie dot. lokali będących przedmiotem najmu od dnia 01.08.2013 r.
2. w zakresie dot. lokali przeznaczonych na potrzeby spółdzielni od dnia 01.08.2013 r.
3. w zakresie dot. lokali własnościowych od dnia 01.10.2013 r.
4. w zakresie dot. lokali z odrębną własnością od dnia 01.10.2013 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



RADA NADZORCZA
Otwockiej Spółdzielni
Mieszkaniowej

RADCA PRAWNY
Tadeusz MOJSA
W-wa 5717

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



Uzasadnienie
do uchwały Nr ~~59~~ /2013 z dnia 12.06.2013 r.

Obecne wysokości stawek obowiązują od 2006 roku.

Opłaty wnoszone przez użytkowników lokali wg stawek ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni przeznaczają się na pokrycie wydatków (kosztów) eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych, terenów osiedlowych i obsługi administracyjnej.

Zasady kalkulacji i ustalania tych opłat zawarte są w „Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w OSM. Kalkulacja dla lokali usługowych (użytkowych) obejmuje:

1. koszty bezpośrednie,
2. koszty osiedla,
3. koszty administracji,
4. koszty zarządu ogólnego,
5. podatek od nieruchomości (nie dotyczy lokali z odrębną własnością i I.OSM),
6. wieczyste użytkowanie (nie dotyczy lokali z odrębną własnością i I.OSM),
7. wskaźnik inflacji - 3%,
8. remonty 2,20 zł/m²,
9. zysk (lokale w najmie),
10. wynik z poprzedniego roku wg k-ta 647/845 (nie dotyczy najmu),
11. podział nadwyżki bilansowej (dotyczy lokali z członkowstwem).

Stawki wylicza się odpowiednio do struktury własności lokali usługowych.

XXXXXX najem	Członek Spółdzielcze prawo własnościowe	XXXXXX spółdzielcze prawo własnościowe	Członek odrębna własność	XXXXXX odrębna własność	Lokale OSM: biuro administracje kluby
-----------------	---	---	---------------------------------------	-------------------------------	---

Porównanie ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych oraz naliczanych opłat na ich pokrycie wg obowiązujących stawek opłat w 2012 roku wskazują, że stawki opłat w poszczególnych nieruchomościach należy zweryfikować odpowiednio do ponoszonych kosztów.

Ponadto Spółdzielnia jest zobowiązana do zweryfikowania kalkulacji stawek ze względu na zmiany przepisów w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w zakresie podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów.

Konieczność dokonania zmian w kalkulacji opłat potwierdzały również kontrole zewnętrzne opiniujące gospodarkę zasobami lokalowymi i sprawozdania finansowe Spółdzielni.

Wprowadzenie w 2013 roku weryfikacji stawek eksploatacyjnych i bazowych stawek czynszu w podziale na tytuły prawne do lokali usługowych (użytkowych) umożliwi dostosowanie kalkulacji stawek do poziomu ponoszonych kosztów i obowiązujących przepisów. Wysokość stawek zawiera załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.