

UCHWAŁA NR³⁰.../2011

Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 26.05.2011 r.

w sprawie:

ustalenia opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania 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 opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych w częściach przypadających na lokale mieszkalne w wysokościach określonych w załącznikach Nr.1.1-1.10 do niniejszej uchwały.
2. Określone niniejszą uchwałą opłaty dotyczą lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie odpowiednich tytułów prawnych oraz zajmowanych bez tytułu prawnego (bezumowne korzystanie z lokalu).
3. Opłata - fundusz remontowy określa odrębna uchwała Rady Nadzorczej.

§ 2

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.11.2011 r.

SEKRETARZ



RADA NADZORCZA
Otwockiej Spółdzielni
Mieszkaniowej

PRZEWODNICZĄCY



KANCELARIA PRAWNICZA "SUKURS"
RADCA PRAWNY
mgr Kazimierz Właszczyński
(Wa-1057)

Uzasadnienie
do uchwały Nr. 30. /2011 z dnia 26.05.2011 r.
w sprawie ustalenia opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych.

Podstawowa stawka opłat: eksploatacja, czynsz, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu (bez odpisu na fundusz na remonty) od 01.11.2010r. wynosi od 2,25 do 2,45 zł za 1m² powierzchni użytkowej mieszkania miesięcznie.

Opłaty wnoszone w ramach tej stawki przeznaczone są na pokrycie wydatków (kosztów) utrzymania i eksploatacji nieruchomości budynkowych, terenów osiedlowych i obsługi administracyjnej.

Specyfikację kosztów rodzajowych opłaty eksploatacyjnej załącza się do niniejszego uzasadnienia.

Obowiązujące w 2010r. stawki opłat w 45 nieruchomościach mieszkalnych nie pokryły w pełni kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na eksploatację i utrzymanie nieruchomości budynkowych. Za rok 2010 w skali całej Spółdzielni koszty na utrzymanie i eksploatację nieruchomości budynkowych były wyższe od opłat naliczonych według obowiązujących stawek o kwotę 826 tys. zł.

Planowane na 2011 rok koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości budynkowych wykazują w niektórych pozycjach tendencję wzrostową (np. wzrost cen energii elektrycznej, wzrost kosztów szeroko pojętych konserwacji w tym przeglądów, ubezpieczeń, podatków itp.) co przy utrzymaniu dotychczasowych stawek opłat powodować będzie dalsze narastanie różnic pomiędzy ponoszonymi kosztami i naliczonymi opłatami na ich pokrycie.

Porównanie ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych oraz uzyskiwanych (naliczanych) wpływów na ich pokrycie wg. aktualnych stawek opłat wskazują na konieczność zmiany (podwyżki) podstawowej stawki opłat dla lokali mieszkalnych w nieruchomościach wykazanych w załącznikach 1.1-1.10 do uchwały.

Konieczność taką potwierdzają również kontrole zewnętrzne opiniujące działalność i sprawozdania finansowe spółdzielni .

Dla zrównoważenia ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych mieszkalnych z naliczonymi opłatami na ich pokrycie, należałoby podwyższyć od 1 stycznia 2011 r. stawki podstawowe opłat dla wszystkich lokali mieszkalnych co najmniej o 0,27 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 rok 2010 przeznaczona będzie na pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych obciążających członków Spółdzielni.

W rezultacie przyjęcia powyższych założeń i zasad – postanowiono, że stawka opłat, przeznaczona na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

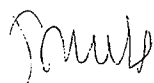
budynkowych mieszkalnych zostanie zmieniona (podwyższona) dla 31 nieruchomości, w których wyniki w ostatnich trzech latach wykazywały nadwyżkę kosztów nad opłatami. Podwyżka ta wyniesie od 0,10- do 0,20 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań miesięcznie od 1-ego listopada 2011 roku.

Wprowadzenie tej podwyżki spowoduje zmniejszenie różnicy pomiędzy ponoszonymi kosztami eksploatacji i utrzymania tych 31 nieruchomościach budynkowych i opłatami przeznaczonymi na ich pokrycie. Mimo dokonania stosunkowo niewielkiej podwyżki (średnio ca 7%) w wyszczególnionych nieruchomościach, koniecznym będzie przeznaczenie części nadwyżki bilansowej za rok 2011 na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami w tych nieruchomościach.

W nieruchomościach w których wyniki narastająco za 2010 rok wykazały nadwyżkę przychodów nad kosztami nie przewiduje się zmian od 01.11.2011r.

Dla lokali mieszkalnych, dla których ustanowiono odrębną własność określone niniejszą uchwałą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych pomniejszone będą o część podatku od nieruchomości wnoszonego bezpośrednio do odpowiednich Gmin.

W celu zachowania ustawowego trzymiesięcznego terminu powiadomienia mieszkańców o zmianie opłat zależnych uchwała zostaje podjęta ze stosownym wyprzedzeniem.



Specyfikacja rodzajowa kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych

Podstawowa stawka opłat eksploatacyjnych wnoszona przez mieszkańców osiedli spółdzielczych w wysokości od 2,35 zł do 2,65 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań miesięcznie, przeznaczona jest na pokrywanie następujących kosztów utrzymania budynków i terenów osiedlowych:

- oświetlenie klatek schodowych, piwnic i terenów osiedlowych,
 - sprzątanie klatek schodowych, piwnic i terenów osiedlowych, odśnieżanie, przycinanie krzewów i drzew, pielęgnacja terenów,
 - wszelkie przeglądy obowiązkowe i okresowe: budowlane, gazowe, elektryczne, kominiarskie,
 - konserwacje w budynkach i w urządzeniach osiedlowych obejmujące wszelkie instalacje tj. wodno – kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, ciepłownicze. W ramach kosztów konserwacji wykonywane są wszelkie regulacje instalacji i drobne naprawy,
 - drobne naprawy budynków, infrastruktury osiedlowej wykonywane przez grupę remontowo – konserwacyjną Sp-ni,
 - odczyty wodomierzy, usuwanie wylewu po zapchaniu kanalizacji,
 - różne drobne naprawy i usługi w tym: dezynsekcje, domofony itp., wykonywane przez firmy zewnętrzne,
 - koszt materiałów związanych z konserwacjami, drobnymi naprawami,
 - podatek od nieruchomości, czyli podatek od mieszkań, piwnic, budowli, gruntu,
 - opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów zajętych pod urządzenia osiedlowe,
 - ubezpieczenie budynków, urządzeń osiedlowych od ognia, zdarzeń losowych, o.c.,
 - wywóz gabarytów, liści,
 - koszty utrzymania pomieszczeń administracji osiedlowych i administratorów,
 - utrzymanie klubów osiedlowych i koszty działalności kulturalno – oświatowej,
 - koszty obsługi administracyjnej zasobów lokalowych,
- ponadto w części budynków OSM dochodzą dodatkowe koszty eksploatacji związane z obsługą wind (Bema 2, 4, 6) i obsługą węzłów c.o. (Sportowa 6, Wronia 2).