

# UCHWAŁA NR 58.../2015

Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
z dnia 24.09.2015 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 oraz zgodnie z postanowieniami Regulaminu rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w OSM uchwala, 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 załączniku do niniejszej uchwały.
2. Określone w ust.1 niniejszej uchwały opłaty dotyczą lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie odpowiednich tytułów prawnych oraz zajmowanych bez tytułu prawnego (bezumowne korzystanie z lokalu).

## § 2

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

## § 3

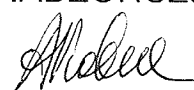
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.2016 r. Jednocześnie tracą moc: Uchwała Rady Nadzorczej Nr 80/2012 z dnia 27.09.2012 w sprawie ustalenia opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, Uchwała Rady Nadzorczej Nr 102/2013 z dnia 28.11.2013 roku w sprawie ustalenia opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych w nieruchomościach:ZYB01,WAB01,LKB08, Uchwała Rady Nadzorczej Nr 55/2014 z dnia 25.09.2014 w sprawie ustalenia opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania dla wybranych nieruchomości budynkowych w częściach przypadających na lokale mieszkalne.

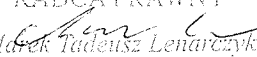
SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

15/2 

RADA NADZORCZA  
Otwockiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZJ



RADCA PRAWNY  
  
Marek Tadeusz Lenarczyk  
WA-9929

Uzasadnienie  
do uchwały Nr 58. /2015 z dnia 24.09.2015 r.  
w sprawie: ustalenia opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów  
eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych.

Obecne wysokości stawek opłat tzw. eksploatacja, czynsz, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu (bez odpisu na fundusz na remonty dla mieszkań spółdzielczych i wyodrębnionych) unormowane są w 3 uchwałach Rady Nadzorczej i obowiązują odpowiednio od 01.02.2013, 01.03.2014 i od 01.01.2015 roku.

Zasady kalkulacji i ustalania tych opłat zawarte są w „Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w OSM”. Do weryfikacji stawek opłat przyjęto następujące bazowe pozycje kalkulacyjne:

Lp.	Pozycje kalkulacji
1	Koszty różne
2	Energia elektryczna
3	Sprzątanie klatek i piwnic
4	Konserwacja i przeglądy - wykonawstwo zewnętrzne
5	Konserwacje i przeglądy kominiarskie
6	Podatek VAT
7	Ubezpieczenie budynków
8	Konserwacje wykonawstwo własne OSM
I	<b>Koszty bezpośrednie nieruchomości</b>
II	Rozliczenie mediów
III	Koszty osiedla
IV	Koszty administracji osiedlowych
V	Koszty zarządu ogólnego Spółdzielni
VI	Koszty utrzymania dźwigów (Bema)
VII	Koszty utrzymania węzłów cieplnych (Wronia, Stadion I, II)
VIII	podatek od nieruchomości
IX	wynik GZM z roku poprzedniego
X	Nadwyżka bilansowa z roku poprzedniego
XI	Wskaźnik inflacji ( 1.5%- dot. najem, odszkodowanie))
XII	Remonty (czynsz, odszkodowanie)

Bazowe stawki weryfikuje się odpowiednio do struktury własności lokali mieszkalnych oraz o posiadanie członkostwa w Spółdzielni:

<b>Członek</b> prawo lokatorskie własnościowe	XXXXXXXX prawo własnościowe	<b>Członek</b> odrębna własność	XXXXXXXX odrębna własność	XXXXXXXX najem odszkodowanie
--	-----------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	------------------------------------

*omk*

**Zasady przyjęte do weryfikacji kalkulacji stawek eksploatacyjnych i czynszu dla lokali mieszkalnych w wybranych nieruchomościach mieszkalnych w 2015 rok.**

Weryfikacją objęto stawki w nieruchomościach, w których wyniki gzm za 2014 rok w przeliczeniu na m2 przekraczają 0,50 zł/m2/m-c.

Nieruchomości, w których usytuowane są lokale mieszkalne i użytkowe zostaną zweryfikowane po sporządzeniu planu finansowo- gospodarczego na 2016 rok.

Do weryfikacji opłat eksploatacyjnych, czynszu i odszkodowań przyjęto:

- zaewidencjonowane w księgach rachunkowych spółdzielni koszty poniesione w 2014 roku,
- szacunkowy średni wskaźnik inflacyjny na poziomie 1,5% (przyjęty w planie finansowo- gospodarczym na 2015 rok),
- zaewidencjonowane wyniki nieruchomości na kontach księgowych 647 lub 845 na dzień 31.12.2014
- wyniki konta 647 i 845 rozłożono w czasie w poszczególnych nieruchomościach do 3 lat,
- nadwyżkę bilansową dotyczącą członków,
- w kalkulacji dla lokali z odrębną własnością wyłączono pozycję – podatek od nieruchomości,
- stawki dla lokali z odrębną własnością i własnościowym prawem do lokalu bez członkostwa podwyższono o 0,10 zł/m2 z tytułu nienależnej nadwyżki bilansowej,
- w stawkach czynszu najmu mieszkań i w stawkach dla lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego wprowadzono pozycję remonty w wysokości 1,30 zł/m2,
- w stawkach czynszu najmu mieszkań i w stawkach dla lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego wprowadzono pozycję - zysk w wysokości 10 % na ewentualne różnice w planowanych kosztach.

Wg powyższych założeń sporządzono weryfikację stawek w wybranych 27 nieruchomościach, które winny być wprowadzone do naliczeń od 01.01.2016 roku.

W załączniku do uchwały z dnia 24.09.2015 roku zweryfikowane stawki zaznaczono pogrubioną czcionką.

Otwock 24.09.2015 r.

