

UCHWAŁA NR ..80./2012

Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 27.09.2012 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 oraz zgodnie z postanowieniami Regulaminu rozliczenia kosztów eksploatacji 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 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 Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.02.2013 r. Jednocześnie traci moc Uchwała Rady Nadzorczej Nr.30/2011 z dnia 26.05.2011 w sprawie ustalenia opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych oraz Uchwała Rady Nadzorczej Nr. 24/2006 z dnia 08.06.2006 roku w sprawie ustalenia opłaty eksploatacyjnej za korzystanie z dźwigów osobowych dla osób zamieszkałych w budynkach przy ul. Bema 2,4,6 na osiedlu Ługi.

RADA NADZORCZA
Otwockiej Spółdzielni
Mieszkaniowej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZJ



KANCELARIA PRAWNICZA "BOKURS"
RADY NADZORCZEJ




Uzasadnienie
do uchwały Nr. ~~30~~ /2012 z dnia 27.09.2012 r.
w sprawie: ustalenia opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania dla lokali mieszkalnych.

Obecne wysokości stawek opłat tzw. eksploatacja, czynsz, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu (bez odpisu na fundusz na remonty) obowiązują od 01.11.2011r.

Opłaty wnoszone przez mieszkańców wg stawek ustalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni przeznacza 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”. Do ustalenia 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 kominarskie
6	Podatek VAT
7	Ubezpieczenie budynków
8	Konserwacje wykonawstwo własne OSM
9	Rozliczenie mediów
10	Koszty osiedla
11	Koszty administracji osiedlowych
12	Koszty zarządu ogólnego Spółdzielni
13	Koszty utrzymania dźwigów lub węzłów cieplnych
I	razem koszty
14	Wskaźnik wzrostu cen – 2012r. +4,6%
15	podatek od nieruchomości
II	razem koszty
16	Wskaźnik wzrostu cen – 2013r +3%
17	wynik GZM 2011r.
III	Ogółem stawka eksploatacyjna –lokale mieszkalne

Bazowe stawki zweryfikowano odpowiednio do struktury własności lokali mieszkalnych oraz uwzględniono posiadanie członkostwa w Spółdzielni:

Członek prawo lokatorskie	Członek prawo własnościowe	XXXXXXXX prawo własnościowe	Członek odrębna własność	XXXXXXXX odrębna własność	XXXXXXXX najem odszkodowanie

Porównanie ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych oraz naliczanych opłat na ich pokrycie wg obowiązujących stawek opłat w 2011 roku i I półroczu br. wskazują, że stawki opłat w poszczególnych nieruchomościach należy zweryfikować odpowiednio do ponoszonych kosztów.

Stosowane stawki opłat eksploatacyjnych w 46 nieruchomościach skutkowały nadwyżką kosztów nad opłatami, w 23 nieruchomościach skutkowały nadwyżką opłat nad kosztami.

Ponadto Spółdzielnia jest zobowiązana do zweryfikowania kalkulacji stawek ze względu na zmiany przepisów z zakresie podatku od nieruchomości i działalności społeczno- kulturalnej w klubach osiedlowych Spółdzielni.

Zgodnie z obowiązującą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z opłaty – „eksploatacja” wyłącza się w odrębną pozycję „opłatę” dotyczącą działalności społeczno –kulturalno -oświatowej. Na podstawie Uchwały Nr. 15/2012 podjętej przez Walne Zgromadzenie Członków w 2012 roku opłata na tę działalność wynosi 0,10 zł/m² p.u. lokali mieszkalnych członków. Zmiana ta możliwa jest do wprowadzenia z dniem 01.01.2013 rok.

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

Wprowadzenie od 01.02.2013 roku weryfikacji stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości i w podziale na tytuły prawne do lokali mieszkalnych umożliwi cykliczne zmniejszanie różnic pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a opłatami przeznaczonymi na ich pokrycie oraz dostosowanie kalkulacji stawek do obowiązujących przepisów. Wysokość stawek eksploatacyjnych w podziale na nieruchomości i tytuły prawne lokali mieszkalnych zawiera załącznik do niniejszej uchwały Rady Nadzorczej. Załącznik ten został opracowany przez Zarząd, a następnie skorygowany zgodnie z przyjętymi przez Radę Nadzorczą OSM w dniu 13.09.2012 r. zasadami do kalkulacji stawek eksploatacyjnych i czynszu dla lokali mieszkalnych w nieruchomościach budynkowych na 2013 rok.

Otwocka Spółdzielnia Mieszkaniowa
05-400 Otwock, ul. Andriollego
ZARZĄD