

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 06/2022 z dnia 23 listopada 2022 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za eksploatację w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem”

Działając na podstawie art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami) oraz §66 ust. 3 i §86 ust. 1 pkt.14) Statutu SBM „Pod Kopcem” Rada Nadzorcza SBM „Pod Kopcem” uchwala co następuje:

§ 1

Ustala się następujące miesięczne opłaty za eksploatację w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem”:

Czerniakowska 46:	2,07 zł/m ² (dotychczas 1,49 zł/m ²)
Czerniakowska 48:	2,25 zł/m ² (dotychczas 1,22 zł/m ²)
Czerniakowska 50:	2,03 zł/ m ² (dotychczas 1,44 zł/m ²)
Czerniakowska 52:	2,23 zł/m ² (dotychczas 1,43 zł/m ²)
Czerniakowska 54:	1,90 zł/m ² (dotychczas 1,12 zł/m ²)
Czerniakowska 56:	2,21 zł/m ² (dotychczas 1,50 zł/m ²)
Zwierzyniecka 7:	2,21 zł/m ² (dotychczas 2,21 zł/m ²)
Zwierzyniecka 9:	1,97 zł/m ² (dotychczas 1,35 zł/m ²)
Zwierzyniecka 11:	2,21 zł/m ² (dotychczas 1,45 zł/m ²)
Zwierzyniecka 13:	2,05 zł/m ² (dotychczas 1,45 zł/m ²)
Zwierzyniecka 15:	2,05 zł/m ² (dotychczas 1,29 zł/m ²)
Zwierzyniecka 17:	1,88 zł/m ² (dotychczas 1,26 zł/ m ²)



§ 2

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1.03.2023 r.
2. Wykonanie uchwały poleca się Zarządowi Spółdzielni.

Obecnych podczas głosowania było 10 członków Rady Nadzorczej przy pełnej liczbie 10 członków tejże Rady. Za uchwałą w głosowaniu jawnym oddano 10 głosów. Głosów przeciwnych i wstrzymujących nie było.

Uzasadnienie:

Stawki zostały wyliczone na podstawie kosztów z roku 2022. Urealniają one przychody, które powinny pokryć koszty eksploatacji w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem” Projekt zakłada urealnienie stawek za eksploatację budynkową (tzw. składową GZM). Jest to wprost realizacja zalecenia z lustracji Spółdzielni z 2018 i 2022 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Elżbieta Rybus

Elżbieta Rybus

Leszek Perliński

Leszek Perliński

Załączniki:

1. Wniosek Zarządu

WNIOSEK ZARZĄDU SBM „POD KOPCEM” NR 4/11/2022

Zarząd SBM „Pod Kopcem” przedkłada Radzie Nadzorczej projekt uchwały ws. ustalenia wysokości stawki miesięcznej opłaty za eksploatację w budynkach mieszkalnych SBM „Pod Kopcem”

Stawki zostały wyliczone na podstawie kosztów z trzech kwartałów roku 2022. Urealniają one przychody, które powinny pokryć koszty eksploatacji w budynkach mieszkalnych i garażach SBM „Pod Kopcem”

Projekt zakłada urealnienie stawek za eksploatację budynkową (tzw. składową GZM). Jest to wprost realizacja zalecenia z lustracji Spółdzielni z 2018 i 2022 roku. Dotychczas tzw. strata na GZM była pokrywana z nadwyżki bilansowej lub, jak to miało miejsce w czasie Walnego Zgromadzenia w 2022, przeniesiona do pokrycia na lata przyszłe. Nie jest to jednak działanie pożądane biorąc pod uwagę racjonalność gospodarowania finansami Spółdzielni. Stoi też w sprzeczności z zapisami ustawowymi, które jasno wskazują, że opłaty pobierane od mieszkańców muszą pokrywać w całości koszty ponoszone na zamieszkałej przez nich nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe, zalecenia lustracyjne oraz mając na uwadze stan finansów Spółdzielni prosimy o przyjęcie przez Radę Nadzorczą przedmiotowej uchwały.

/-/ Paweł Sawicki, Prezes Zarządu

/-/ Monika Strzelecka, Członek Zarządu

Załączniki:

1. Arkusz z kalkulacją stawek

Kalkulacja stawki opłaty Eksploatacja budynkowa na rok 2023														
	CZ45	CZ48	CZ50	CZ52	CZ54	CZ56	ZW7	ZW9	ZW11	ZW13	ZW15	ZW17	Razem	
uchwała RN z dn.	63/2022 z 24/01/2022	63/2022 z 24/01/2022	63/2022 z 24/01/2022	63/2022 z 24/01/2022	63/2022 z 24/01/2022	63/2022 z 24/01/2022	63/2022 z 24/01/2022	63/2022 z 24/01/2022	63/2022 z 24/01/2022	63/2022 z 24/01/2022	63/2022 z 24/01/2022	63/2022 z 24/01/2022		
Obowiązuje od dnia	2022-05-01	2022-05-01	2022-05-01	2022-05-01	2022-05-01	2022-05-01	2022-05-01	2022-05-01	2022-05-01	2022-05-01	2022-05-01	2022-05-01		
stawka obowiązująca zg z uchwałą RN	1,49	1,22	1,44	1,43	1,12	1,50	2,21	1,35	1,45	1,45	1,29	1,26		
stawka wynikająca z kalkulacji Realia 01-09 2022 + prognoza 10-12 2022 + inflacja + wzrost wyhańczenia minimalnego	2,07	2,25	2,03	2,23	1,90	2,21	2,21	1,97	2,21	2,05	2,05	1,88		
Różnica dotycząca do proponowanej powierzchni mieszkalna budynków zg. z uch. wyodrębnieniowymi	0,58	1,03	0,59	0,80	0,78	0,71	0,00	0,62	0,76	0,60	0,76	0,62		
Koszty bezpośrednio obciążające budynki mieszkalne	563,00	5 819,10	5 791,24	5 893,94	5 791,30	5 527,64	563,00	3 403,40	3 419,10	3 408,50	3 438,19	3 413,50	46 959,91	
Zmiana wliczeń %	38,93%	84,43%	40,97%	55,94%	69,64%	47,33%	0,00%	45,93%	52,41%	41,38%	58,91%	49,21%		
Eksploatacja budynkowa	13 988,34	156 902,02	141 077,60	155 726,31	131 634,85	148 523,73	14 935,29	80 571,82	90 552,26	83 897,03	84 436,47	76 915,60	1 177 200,00	
Amortyzacja	147,60	1 328,40	1 278,11	1 278,12	1 343,02	1 247,83	328,28	1 272,69	1 272,69	1 519,99	1 176,92	536,85	12 700,00	
Materiały	1 737,20	19 352,00	19 259,38	19 394,78	19 236,28	18 392,80	1 737,20	11 318,44	11 370,60	11 434,00	11 434,00	11 352,02	155 900,00	
Energia elektryczna - budynkowa	1 082,61	12 586,18	12 525,95	12 814,00	12 504,42	11 955,83	1 082,61	7 361,30	7 372,27	7 436,46	7 436,46	7 363,14	101 300,00	
Energia elektryczna - hydroelektrownie	1 082,61	11 189,61	11 136,07	11 214,37	11 176,92	10 629,21	1 082,61	6 544,49	6 574,65	6 554,24	6 611,31	6 563,91	60 900,00	
Energia elektryczna - hydroelektrownie	0,00	1 396,57	1 389,88	1 399,63	1 387,50	1 326,62	0,00	876,87	820,58	818,03	825,15	819,23	17 000,00	
Środki czystości/ chemia gospodarcza	648,60	6 703,85	6 671,77	6 718,68	6 660,31	6 368,11	648,60	3 920,90	3 936,97	3 926,74	3 960,93	3 952,53	54 100,00	
Materiały pozostałe	5,99	61,96	61,66	62,10	61,55	58,66	5,99	36,24	36,40	36,29	36,61	36,35	500,00	
Usługi obce	5 137,98	54 330,42	54 071,25	54 135,57	53 981,10	51 682,44	5 138,11	31 056,02	31 241,38	31 103,66	31 374,57	31 147,50	434 400,00	
Łączność	170,94	1 769,11	1 755,62	1 775,31	1 753,30	1 682,28	171,07	1 029,62	1 076,61	1 032,52	1 041,59	1 032,03	14 300,00	
Łączność/telekomunikacja	1,90	21,89	16,77	24,23	17,43	32,57	2,03	7,72	50,00	9,10	9,26	7,10	200,00	
Łączność/opłaty porտowne	169,04	1 747,22	1 738,85	1 751,08	1 735,87	1 659,71	169,04	1 021,90	1 026,61	1 023,42	1 032,33	1 024,93	14 100,00	
Doradztwo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Remonty i konserwacje	4 639,74	47 955,49	47 726,00	48 061,53	47 643,96	45 553,77	4 639,74	28 047,83	28 177,08	28 099,62	28 394,21	28 131,03	387 000,00	
Pozostałe usługi obce	0,00	1 222,91	1 222,91	908,36	1 222,91	1 222,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 800,00	
Koszty dozorców	327,30	3 382,91	3 366,72	3 390,37	3 360,93	3 213,46	327,30	1 978,57	1 987,69	1 981,52	1 998,77	1 984,44	27 300,00	
- Wynagrodzenia dozorców/umowy	3 606,24	47 169,83	31 913,76	46 119,81	22 588,75	42 228,31	4 372,38	16 617,17	26 266,51	19 600,32	19 834,14	13 511,50	283 900,00	
- Wynagrodzenia premii/nagrody/pozostałe	2 554,43	34 030,49	22 605,69	32 668,39	15 743,52	29 431,56	3 154,43	11 988,37	15 952,44	14 170,50	14 391,38	9 570,69	206 200,00	
- Wynagrodzenia - zastępcza urlopowatechrobowe	57,46	663,96	508,42	734,74	528,26	987,60	61,54	233,90	1 515,68	275,90	280,58	215,26	6 100,00	
- Wynagrodzenia - zastępcza urlopowatechrobowe	246,35	2 847,00	2 180,10	3 150,55	1 698,94	3 176,06	263,90	1 002,95	2 437,50	1 183,00	1 203,15	923,00	20 300,00	
- BHP - odzież robocza, premie, inne świadczenia	565,47	7 440,38	5 073,06	7 244,55	3 561,59	6 658,17	689,68	2 621,12	3 945,02	3 091,67	3 144,34	2 122,40	46 100,00	
- BHP - odzież robocza, premie, inne świadczenia	68,22	788,40	603,72	827,30	627,30	627,30	73,08	271,74	1 800,00	327,60	333,18	265,60	7 200,00	
- PPK	54,56	720,69	482,81	697,71	44,72	44,72	66,81	253,88	34,32	299,47	304,56	204,41	3 200,00	
- narzuty i świadczenia pracownicze	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
- świadczenia urlopowe - pozostałe świadczenia	58,75	673,01	519,96	751,41	405,20	757,50	62,94	239,21	587,35	282,15	266,95	220,14	4 800,00	
Pozostałe koszty	3 359,32	34 721,27	34 555,10	34 798,03	34 495,70	32 982,35	3 359,32	20 307,50	20 337,76	20 514,84	20 514,84	20 367,73	280 200,00	
ubezpieczenia	762,50	7 881,06	7 843,34	7 898,49	7 629,86	7 486,36	762,50	4 609,41	4 630,65	4 616,28	4 656,47	4 623,08	63 600,00	
pozostałe koszty	2 596,82	26 840,21	26 711,76	26 899,54	26 665,84	25 495,99	2 596,82	15 698,09	15 770,43	15 721,48	15 858,37	15 744,65	216 600,00	

Zakładana inflacja średnioroczna 13,8%
Wzrost płacy minimalnej w 2023 r 17,61%