

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 09/2022 z dnia 23 listopada 2022 r. w sprawie określenia wysokości miesięcznej stawki opłaty za eksploatację terenu wspólnego i koszty administracji Spółdzielni

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 Statutu SBM „Pod Kopcem” i §86 ust. 1 pkt.14) Statutu SBM „Pod Kopcem” Rada Nadzorcza SBM „Pod Kopcem” **uchwała co** następuje :



§ 1

Ustala się następującą miesięczną stawkę opłaty za eksploatację terenu wspólnego i koszty administracji Spółdzielni w 2023 roku na terenie zasobów SBM „Pod Kopcem” w wysokości: **2,81 zł/m² lokalu.**

§ 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 9 członków Rady Nadzorczej przy pełnej liczbie 10 członków tejże Rady. Za uchwałą w głosowaniu jawnym oddano 7 głosów przy 2 głosach wstrzymujących.

Uzasadnienie

Stawki zostały wyliczone na podstawie kosztów z roku 2022. Urealniają one przychody, które powinny pokryć koszty eksploatacji terenu wspólnego i administracji. Jest to wprost realizacja zalecenia z lustracji Spółdzielni z 2018 i 2022 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Elżbieta Rybus

Elżbieta Rybus

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Leszek Perliński

Leszek Perliński

Załączniki:

1. Wniosek Zarządu

WNIOSEK ZARZĄDU SBM „POD KOPCEM” NR 7/11/2022

Zarząd SBM „Pod Kopcem” przedkłada Radzie Nadzorczej projekt uchwały w sprawie: określenia wysokości miesięcznej stawki opłaty za eksploatację terenu wspólnego i koszty administracji Spółdzielni

Konieczność korekty stawki ww. opłaty wynika z prognozowanego wzrostu kosztów spowodowanych m.in. wzrostem płacy minimalnej (dwukrotnym w 2023) inflacją oraz wzrostem kosztów nośników energii.

Biorąc powyższe pod uwagę, prosimy o przyjęcie przez Radę Nadzorczą przedmiotowej uchwały.

/-/ Paweł Sawicki, Prezes Zarządu

/-/ Monika Strzelecka, Członek Zarządu

Załączniki:

1. Arkusz z kalkulacją stawek

Adres	koszty				stawki			
	koszt za 9 m-cy roku 2022 + prognoza (*) (***)	udział w kosztach (**)	koszt dla budynku	powierzchnia budynków - uch. wyodręb.	stawka dotychczasowa uchwała RN 62/2022 z dn. 24/01/2022	propozycja (suma kosztów/m ² /9) opłaty miesięcznej/m ²	różnica 2022/2023	
								zł
podstawa prawna								
	1	2	3 (1*2)	4	5	6	7 (6-5)	
Czerniakowska 46	0,011715		15 760,60	563,00	2,31	2,33	0,02	
Czerniakowska 48	0,121080		162 893,12	5 819,10	2,31	2,33	0,02	
Czerniakowska 50	0,120500		162 112,83	5 791,24	2,31	2,33	0,02	
Czerniakowska 52	0,121347		163 252,33	5 831,94	2,31	2,33	0,02	
Czerniakowska 54	0,120293		161 834,34	5 781,30	2,31	2,33	0,02	
Czerniakowska 56	0,115015		154 733,67	5 527,64	2,31	2,33	0,02	
Zwierzyńska 7	0,011715		15 760,60	563,00	2,31	2,33	0,02	
Zwierzyńska 9	0,070816		95 271,22	3 403,40	2,31	2,33	0,02	
Zwierzyńska 11	0,071142		95 709,80	3 419,10	2,31	2,33	0,02	
Zwierzyńska 13	0,070922		95 413,83	3 408,50	2,31	2,33	0,02	
Zwierzyńska 15	0,071540		96 245,24	3 438,19	2,31	2,33	0,02	
Zwierzyńska 17	0,071026		95 553,74	3 413,50	2,31	2,33	0,02	
Garaże	0,022890		30 794,71	1 100,09	2,31	2,33	0,02	
razem	1,00		1 345 336,03	48 060,00				

* kalkulacja uwzględnia realia kosztów za 9 miesięcy roku 2022 oraz prognoza na pozostałe miesiące roku; nie obejmuje kosztów, dla których wyliczane są odrębne stawki tj. podatek od nieruchomości tereny wspólne i użytkowanie wieczyste tereny wspólne.

** ułamekowy udział powierzchni danego budynku/garaży do łącznej powierzchni użytkowych wynikających z uchwał wyodrębnieniowych (48 060,00 m²)

Koszty utrzymania terenów wspólnych i administracji, w tym kosztów działalności statutowej został wyliczony na podstawie udziału przychodów danych do łącznych przychodów, nie są uwzględniane przychody z odsetek i pozostałe przychody operacyjne - sposób wyliczenia prezentuje oddzielna tabelka

Sporządzili:
Ryszard Rybacki
Marek Sidorczuk

Adres	koszty			powierzchnia budynków - uch. wyodręb.	stawka dotychczasowa uchwała RN 62/2022 z dn. 24/01/2022	stawki		różnica 2022/2023
	prognoza 2023(*) (***)	udział w kosztach (**)	koszt dla budynku			propozycja (suma kosztów/m ² /9) opłaty miesięcznej/m ²	stawka	
podstawa prawna	zł		zł	m ²	zł/m ²	zł/m ²	zł/m ²	zł
	1	2	3 (1*2)	4	5	6	7 (6-5)	
Czerniakowska 46	0,011715		18 991,49	563,00	2,31	2,81	0,50	
Czerniakowska 48	0,121080		196 285,97	5 819,10	2,31	2,81	0,50	
Czerniakowska 50	0,120500		195 345,72	5 791,24	2,31	2,81	0,50	
Czerniakowska 52	0,121347		196 718,81	5 831,94	2,31	2,81	0,50	
Czerniakowska 54	0,120293		195 010,15	5 781,30	2,31	2,81	0,50	
Czerniakowska 56	0,115015		186 453,84	5 527,64	2,31	2,81	0,50	
Zwierzyńska 7	0,011715		18 991,49	563,00	2,31	2,81	0,50	
Zwierzyńska 9	0,070816		114 801,68	3 403,40	2,31	2,81	0,50	
Zwierzyńska 11	0,071142		115 330,17	3 419,10	2,31	2,81	0,50	
Zwierzyńska 13	0,070922		114 973,52	3 408,50	2,31	2,81	0,50	
Zwierzyńska 15	0,071540		115 975,38	3 438,19	2,31	2,81	0,50	
Zwierzyńska 17	0,071026		115 142,12	3 413,50	2,31	2,81	0,50	
Garaże	0,022890		37 107,58	1 100,09	2,31	2,81	0,50	
razem	1,00		1 621 127,92	48 060,00				

* kalkulacja uwzględnia realia kosztów za 9 miesięcy roku 2022 oraz prognoza na pozostałe miesiące roku; nie obejmuje kosztów, dla których wyliczone są odrębne stawki tj. podatek od nieruchomości tereny wspólne i użytkowanie wieczyste tereny wspólne.

** ułamkowy udział powierzchni danego budynku/garaży do łącznej powierzchni użytkowych wynikających z uchwał wyodrębnieniowych (48 060,00 m²)

*** do 02/2020 stawka za podatek od nieruchomości "tereny wspólne" była kalkulowana łącznie ze stawką podatku dla poszczególnych nieruchomości budynkowych
Koszty utrzymania terenów wspólnych i administracji, w tym kosztów działalności statutowej został wyliczony na podstawie udziału przychodów danych do łącznych przychodów, nie są uwzględniane przychody z odsetek i pozostałe przychody operacyjne - sposób wyliczenia prezentuje oddzielna tabela

Sporządzili:
Ryszard Rybacki
Marek Sidorczuk

Dane do kalkulacji

1. Struktura przychodów									
nr konta	nazwa	realia 01-09/2022	udział %	Prognoza 10-12/2022	udział %	Razem realia + prognoza	udział %	Prognoza 2023	udział %
1 700	Przychody GZM	5 569 759,34	84,40%	1 991 373,78	85,55%	7 561 133,12	84,70%	8 493 446,75	84,64%
2 700-1	Budynki mieszkalne	5 465 566,30	82,82%	1 961 351,73	84,26%	7 426 918,03	83,20%		0,00%
3 700-2	Pożyczki z budynków mieszkalnych	40 848,25	0,62%	8 132,64	0,35%	48 980,89	0,55%		0,00%
4 700-3	Garáže	63 344,79	0,96%	21 889,41	0,94%	85 234,20	0,95%		0,00%
5 710	Działalność gospodarcza	1 029 352,80	15,60%	336 233,13	14,45%	1 365 585,93	15,30%	1 541 300,00	15,36%
6 710-02-40	Parkingi rotacyjne	146 155,18	2,21%	33 832,76	1,45%	179 987,94	2,02%		0,00%
	Razem	6 599 112,14	100,00%	2 327 606,91	100,00%	8 926 719,05	100,00%	10 034 746,75	100,00%
2. Rozdział kosztów									
		Realia 2022	Prognoza 2022	Realia + prognoza	Prognoza 2023				
1 501	Koszty TW	516 798,88	85 772,09	602 570,97	700 500,00				
2 501-04-02	Podatek od nieruchomości TW	14 877,73	4 970,37	19 848,10	22 300,00				
3 501-04-03	Użytkowanie wieczyste TW	277 193,97	0,00	277 193,97	277 200,00				
4	Koszty TW bez UW i PoN	224 727,18	80 801,72	305 528,90	401 000,00				
5 502	Koszty działalności statutowej	12 738,63	1 000,00	13 738,63	18 100,00				
6 550	Koszty ogólne utrzymania Administracji Zarządu i RN	945 018,78	323 023,87	1 269 042,65	1 496 211,00				
7	Razem	1 183 484,59	404 825,59	1 588 310,18	1 915 311,00				
8	koszty przypadające na działalność gospodarczą	181 046,35	61 929,15	242 975,50	294 184,69				
9	koszty do podziału na właścicieli lokali mieszkalnych	1 002 438,24	342 896,44	1 345 334,68	1 621 126,31				

Sporządził:
Ryszard Rybacki
Marek Sidorczuk