

Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 10/2022 z dnia 23 listopada 2022 r. w sprawie określenia wysokości miesięcznej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste terenów wspólnych na 2023 rok

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” uchwala co następuje:



§ 1

Ustala się następującą miesięczną stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste terenów wspólnych na 2023 rok na terenie zasobów SBM „Pod Kopcem” w wysokości: **1,24 zł/m² lokalu.**

§ 2

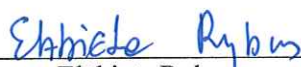
1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1.03.2023 r.
2. Wykonanie uchwały poleca się Zarządowi Spółdzielni.

Obecnych podczas głosowania było 9 członków Rady Nadzorczej przy pełnej liczbie 10 członków tejże Rady. Za uchwałą w głosowaniu jawnym oddano 9 głosów. Głosów przeciwnych i wstrzymujących nie było.

Uzasadnienie

Stawka została wyliczona na podstawie wysokości stawek opłat z użytkowanie wieczyste w 2023, zgodnie z decyzją Urzędu Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy. Stawka urealnia one przychody, które powinny pokryć koszty ww. wspomnianej opłaty. Jest to wprost realizacja zalecenia z lustracji Spółdzielni z 2018 i 2022 roku.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Elżbieta Rybus

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Leszek Perliński

Załączniki:

1. Wniosek Zarządu

WNIOSEK ZARZĄDU SBM „POD KOPCEM” NR 8/11/2022

Zarząd SBM „Pod Kopcem” przedkłada Radzie Nadzorczej projekt uchwały w sprawie: określenia wysokości miesięcznej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste terenów wspólnych na 2023 rok

Propozycja zmiany stawki wynika z wypowiedzenia Spółdzielni przez Zarząd Dzielnicy Mokotów dotychczasowych stawek za użytkowanie wieczyste działek 22/19, 22/22, 3/6 z obrębu 10303. Kopię decyzji Zarządu Dzielnicy dołączamy do niniejszego wniosku. Po przeszacowaniu stawek, Spółdzielnia będzie płacić za tereny wspólne w 2023 r. ponad dwa razy więcej niż w 2021 r. Podwyżki będą postępowały krocząco, by w 2024 wzrosnąć prawie do trzykrotności stawek z 2021 r.

Przypominamy, że Spółdzielnia na decyzję władz Dzielnicy złożyła skargę do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Jeśli SKO odrzuci naszą skargę, skierujemy sprawę na drogę sądową. Trzeba jednak pamiętać, że jest to długotrwały proces, a na ewentualne rozstrzygnięcie trzeba będzie czekać kilka lat (obecnie w sądzie zapadają nieprawomocne rozstrzygnięcia dot. decyzji władz Dzielnicy z 2016 r.).

Odpowiedzialność za finanse Spółdzielni nakazuje zakładać najbardziej pesymistyczny scenariusz, tj. taki, w którym nowe stawki staną się prawomocnie stawkami obowiązującymi. Stąd projekt uchwały zmieniającej stawki dla mieszkańców wg kalkulacji Zarządu Dzielnicy.

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 stawki

Stawki 2023: Kalkulacja stawek miesięcznych opłat na użytkowanie wieczyste "tereny wspólne"								
Adres	koszty			SUMA kosztów - prognoza	powierzchnia budynków - uch.wyodręb.	stawki		różnica 2023/2022
	prognozowany koszt 2023 zgodny decyzją m. st. Warszawy*	udział w kosztach**	koszt dla budynku			stawka dotychczasowa uchwała RN 59/2022 z dn. 24/01/2022	proponycja (suma kosztów/m ² /12) opłaty miesięcznej/m ²	
podstawa prawna	UD-IV-WNI-D.6843.E G 2023.2021.ASZ z dn. 06/12/2022					§ 86 ust. 1 pkt 14 Statutu, § 6 ust. 7, § 7 Regulaminu rozliczania kosztów GZM	§ 86 ust. 1 pkt 14 Statutu, § 6 ust. 7, § 7 Regulaminu rozliczania kosztów GZM	
	zł		zł	zł	m ²	zł/m ²	zł/m ²	zł
	1	2	3 (1*2)	4	5	6	7	8 (7-6)
Czerniakowska 46	0,011715	8 364,89	8 364,89	8 364,89	563,00	0,96	1,24	0,28
Czerniakowska 48	0,121080	86 455,09	86 455,09	86 455,09	5 819,10	0,96	1,24	0,28
Czerniakowska 50	0,120500	86 040,95	86 040,95	86 040,95	5 791,24	0,96	1,24	0,28
Czerniakowska 52	0,121347	86 645,74	86 645,74	86 645,74	5 831,94	0,96	1,24	0,28
Czerniakowska 54	0,120293	85 893,15	85 893,15	85 893,15	5 781,30	0,96	1,24	0,28
Czerniakowska 56	0,115015	82 124,48	82 124,48	82 124,48	5 527,64	0,96	1,24	0,28
Zwierzyniecka 7	0,011715	8 364,89	8 364,89	8 364,89	563,00	0,96	1,24	0,28
Zwierzyniecka 9	0,070816	50 564,95	50 564,95	50 564,95	3 403,40	0,96	1,24	0,28
Zwierzyniecka 11	0,071142	50 797,72	50 797,72	50 797,72	3 419,10	0,96	1,24	0,28
Zwierzyniecka 13	0,070922	50 640,64	50 640,64	50 640,64	3 408,50	0,96	1,24	0,28
Zwierzyniecka 15	0,071540	51 081,91	51 081,91	51 081,91	3 438,19	0,96	1,24	0,28
Zwierzyniecka 17	0,071026	50 714,90	50 714,90	50 714,90	3 413,50	0,96	1,24	0,28
Garaże	0,022890	16 344,21	16 344,21	16 344,21	1 100,09	0,96	1,24	0,28
	1,00	714 033,52	714 033,52	714 033,52	48 060,00			

* kalkulacja uwzględni prognozowane koszty 2023, nie obejmuje kosztów uwzględnianych gdzie indziej, np. kosztów użytkowania terenów wspólnych przypadających na parkingi rotacyjne, Uniwersum, inne wynajęte powierzchnie tychże terenów.

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

Rezerwa 2023	udział w kosztach**	koszt dla budynku	*Rezerwa	powierzchnia budynków - uch.wyodręb.	Stawka obowiązująca do 31/12/2021	rezerwa na 1 m ²	Wzrost rezerwy 2022/2023 na 1 m ²
Czerniakowska 46	0,011715	8 364,89	5 117,56	563,00	0,48	0,76	0,28
Czerniakowska 48	0,121080	86 455,09	52 892,42	5 819,10	0,48	0,76	0,28
Czerniakowska 50	0,120500	86 040,95	52 639,05	5 791,24	0,48	0,76	0,28
Czerniakowska 52	0,121347	86 645,74	53 009,05	5 831,94	0,48	0,76	0,28
Czerniakowska 54	0,120293	85 893,15	52 548,64	5 781,30	0,48	0,76	0,28
Czerniakowska 56	0,115015	82 124,48	50 243,00	5 527,64	0,48	0,76	0,28
Zwierzyniecka 7	0,011715	8 364,89	5 117,56	563,00	0,48	0,76	0,28
Zwierzyniecka 9	0,070816	50 564,95	30 935,16	3 403,40	0,48	0,76	0,28
Zwierzyniecka 11	0,071142	50 797,72	31 077,57	3 419,10	0,48	0,76	0,28
Zwierzyniecka 13	0,070922	50 640,64	30 981,46	3 408,50	0,48	0,76	0,28
Zwierzyniecka 15	0,071540	51 081,91	31 251,43	3 438,19	0,48	0,76	0,28
Zwierzyniecka 17	0,071026	50 714,90	31 026,90	3 413,50	0,48	0,76	0,28
Garaże	0,022890	16 344,21	9 999,22	1 100,09	0,48	0,76	0,28
	1,00	714 033,52	436 839,02	48 060,00			

* Rezerwa jest zawiązywana w związku z toczącym się sporem prawnym pomiędzy Spółdzielnią i Miastem Stołecznym Warszawa. W momencie prawomocnego wyroku rezerwa zostanie rozwiązana i rozliczona zgodnie z postanowieniem sądu, a ewentualna nadwyżka pobrana od właścicieli lokali zostanie im zwrócona. W roku 2022 została zawiązana rezerwa na kwotę 276 660,52 zł. łączna wartość rezerwy za rok 2022 i 2023 713 782,45 zł