

**Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 60/2022
z dnia 24 stycznia 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawki opłaty za
korzystanie z parkingu rotacyjnego**

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 §5 Regulaminu parkowania pojazdów na terenie SBM „Pod Kopcem” Rada Nadzorcza SBM „Pod Kopcem” uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się następującą miesięczną stawkę opłaty za korzystanie z parkingu rotacyjnego na terenie zasobów SBM „Pod Kopcem” w wysokości **46,55 zł + należny podatek VAT**

§ 2

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z zastrzeżeniem, iż nowe stawki opłat obowiązują od dnia 01.03.2022 r.
2. Wykonanie uchwały poleca się Zarządowi Spółdzielni

Obecnych podczas głosowania było 10 członków Rady Nadzorczej przy statutowej liczbie 11 członków, teje Rady. Za uchwałą w głosowaniu jawnym oddano 8 głosów przy 2 głosach przeciwnych i bez głosów wstrzymujących.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej



Elżbieta Rybus

Przewodniczący
Rady Nadzorczej



Leszek Perliński

Załączniki:

1. Wniosek Zarządu



WNIOSEK ZARZĄDU SBM „POD KOPCEM” NR 4/01/2022

Zarząd SBM „Pod Kopcem” przedkłada Radzie Nadzorczej projekt uchwały w sprawie: określenia wysokości miesięcznej stawki opłaty za korzystanie z parkingu rotacyjnego na 2022 rok

Propozycja zmiany stawki wynika z dwóch powodów:

1. **Wypowiedzenia przez Zarząd Dzielnicy Mokotów dotychczasowych stawek użytkowania wieczystego** za działki 22/19, 22/22, 3/6 z obrębu 10303. Na jej mocy w 2022 opłaty za użytkowanie wieczyste wzrastają prawie dwukrotnie, by w ciągu 3 lat dojść do prawie trzykrotności obecnej opłaty. Ponieważ wszystkie parkingi (z wyjątkiem parkingu vis a vis Biedronki i miejsc parkingowych w rejonie pawilonu Czerniakowska 58) są usytuowane na terenie działki 22/22, wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste ma istotny wpływ na wysokość stawki opłat za parking.
2. **Nałożenia na opłatę za parking podatku VAT**; ten temat był już kilkakrotnie zgłaszany Radzie przez Zarząd. Uchwałą z dnia 13 stycznia 2021 roku Rada Nadzorcza „ubruttowiła” opłatę za parkingi rotacyjne. Oznacza to, że de facto do budżetu Spółdzielni z tytułu parkingów rotacyjnych wpływa o 23% (wysokość podatku VAT) pieniędzy mniej. Proponowana przez Zarząd zmiana ma uzupełnić tę lukę.

Do niniejszego wniosku dołączamy kalkulację stawki. Zwracamy uwagę, że proponowana stawka 46,55 netto (57,26 zł. brutto) jest wyliczona w sposób najmniej dotkliwy dla mieszkańców. Opiera się ona na rozłożeniu kosztów na liczbę umów (nie liczbę miejsc parkingowych). Nie uwzględnia również inflacji w 2022 r.

/-/ Paweł Sawicki, Prezes Zarządu

/-/ Monika Strzelecka, Członek Zarządu

Załączniki:

1. Kalkulacja stawki

Parkingi rotacyjne - kalkulacja na podstawie danych za rok 2021 i naliczeniu Podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania 2022

Założenia:	
Ilość miejsc do kalkulacji	
1. Bartycka	ilość miejsc: 95
2. TW - tzw. teren wspólny	219
	RAZEM 314
3. Średniomiesięczna ilość zawartych umów w okresie I-XII.2021	381

Powierzchnie do kalkulacji			
	m ²	ilość miejsc	powierzchnia
Bartycka	3 434,90		3 434,90
TW - Zwierzyniecka	2 001,00		2 001,00
TW - Czerniakowska 52-54	1 582,25		1 582,25
			RAZEM 7 018,15

Koszty			
Podatek od Nieruchomości (PoN) 2022	m ²	koszt/1m ²	Koszt roczny
Bartycka			
Bartycka grunt	3 434,90	1,03	3 537,95
Bartycka budynki i budowle (ogrodzenie koszt w PLN)	0,00	200,00	200,00
			Bartycka razem 3 737,95
Teren Wspólny (TW)			
TW - Zwierzyniecka	2 001,00	1,03	2 061,03
TW - Czerniakowska 52-54	1 582,25	1,03	1 629,72
TW budynki i budowle (ogrodzenie koszt w PLN)		140,00	140,00
			TW razem 3 830,75
			RAZEM PON 7 568,69

Użytkowanie Wieczyste (UW) 2022			
	m ²	koszt/1m ²	Koszt roczny
Bartycka	3 434,90	25,80	88 620,42
TW - Zwierzyniecka	2 001,00	15,07	30 155,07
TW - Czerniakowska 52-54	1 582,25	15,07	23 844,51
			Razem UW 142 620,00

Utrzymanie Terenu Wspólnego i koszty Administracji					
	koszty łączne (realia+prognoza)	wyłączenia: PoN, UW	koszty 2021 (realia+prognoza)	udział w kosztach wynikający z % udziału w łącznej sprzedaży	koszt przypadający na parkingi
Koszty TW	583 225,77	295 972,66	287 253,11	1,90%	5 457,81
Koszty Administracji, Zarządu	1 134 119,09		1 134 119,09	1,90%	21 548,26
			1 421 372,20	2,18%	27 006,07

365 230,27

Łączne koszty miejsc parkingowych - w oparciu o koszty 2021 (realia+prognoza) i koszty nieruchomości 2022

	koszty 2021	koszty 2022	średniomiesięcznie	rocznie
PoN		7 568,69		7 568,69
UW		142 620,00		142 620,00
pozostałe koszty 510-003-003	8 401,68			8 401,68
koszty utrzymania dróg 510-004	700,00			700,00
energia elektryczna 510-003-005	2 795,38			2 795,38
Udział w kosztach TW 510-003-006	5 457,81			5 457,81
Udział w kosztach Administracji, Zarządu 510-003-007	21 548,26			21 548,26
amortyzacja środków trwałych 510-003-008	0,00			0,00
Remonty i konserwacja 510-003-009	23 725,06			23 725,06
				Razem 212 816,88

Kalkulacja uwzględniająca ilość miejsc

ilość miejsc parkingowych	314			314
koszty łączne: PoN, UW, TW, Administracji, Inne				212 816,88
koszt roczny 1 miejsca				677,76
koszt miesięczny 1 miejsca				56,48
VAT	23%			12,99
				łącznie z VAT 69,47

Kalkulacja uwzględniająca ilość zawartych umów (umowy pełne)

średnia ilość umów	381			381
koszty łączne: PoN, UW, TW, Administracji, Zarządu, Bezpośrednie				212 816,88
koszt roczny 1 miejsca				558,57
koszt miesięczny 1 miejsca				46,55
VAT	23%			10,71
				łącznie z VAT 57,26
prognozowana inflacja w 2022	5,8%			2,70
koszt miesięczny 1 miejsca wraz z inflacją				49,25
VAT	23%			11,33
				łącznie z VAT 60,58

* kalkulacja nie uwzględnia inflacji tylko rzeczywiste koszty poniesione w roku 2021 oraz udział w kosztach administracji i terenu wspólnego. Wyjątkiem jest kalkulacja użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości, które uwzględniają obowiązujące w roku 2022 stawki zgodnie z decyzją Urzędu Miasta St. Warszawy - Użytkowanie wieczyste, i Rady M. St. Warszawy - Podatek od Nieruchomości

** kalkulacja uwzględnia prognozowaną liczbę osób korzystających z miejsc parkingowych na terenie Spółdzielni, szacujemy, że będzie korzystał średniomiesięcznie w 2022 roku

*** kalkulacja uwzględnia podatek VAT, który jest zgodny z ustawą o podatku VAT

**** W przypadku niedoszacowania wysokości opłaty za użytkowanie miejsca parkingowego, wszyscy właściciele lokali mieszkalnych i garażowych muszą również pokryć stratę wynikającą z korzystania z miejsc na parkingach rotacyjnych, szacuje się, że w roku 2021 strata wyniesie około 10 940,19 zł. W roku 2022 w związku z podwyżką opłaty za użytkowanie wieczyste, wzrost o 100% szacujemy, że strata ta osiągnie kwotę powyżej 80 tys. zł.