

**Uchwała Rady Nadzorczej SBM „Pod Kopcem” nr 63/2022
z dnia 24 stycznia 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawki
miesięcznej opłaty za eksploatację w budynkach mieszkalnych Spółdzielni
na 2022 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 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 i garażach SBM „Pod Kopcem”:

Czerniakowska 46:	1,49 zł./m ² (dotychczas 1,60 zł./ m ²)
Czerniakowska 48:	1,22 zł./m ² (dotychczas 1,08 zł./ m ²)
Czerniakowska 50:	1,44 zł./ m ² (dotychczas 1,00 zł./ m ²)
Czerniakowska 52:	1,43 zł./m ² (dotychczas 1,00 zł./ m ²)
Czerniakowska 54:	1,12 zł./m ² (dotychczas 1,00 zł./ m ²)
Czerniakowska 56:	1,50 zł./m ² (dotychczas 1,33 zł./ m ²)
Zwierzyniecka 7:	2,21 zł./m ² (dotychczas 1,93 zł./ m ²)
Zwierzyniecka 9:	1,35 zł./m ² (dotychczas 1,10 zł./ m ²)
Zwierzyniecka 11:	1,45 zł./m ² (dotychczas 1,10 zł./ m ²)
Zwierzyniecka 13:	1,45 zł./m ² (dotychczas 1,20 zł./ m ²)
Zwierzyniecka 15:	1,29 zł./ m ² (dotychczas 1,10 zł./ m ²)
Zwierzyniecka 17:	1,26 zł./ m ² (dotychczas 1,10 zł./ m ²)
Garaże:	1,11 zł./lokal (dotychczas 1,10 zł./ lokal)



§ 2

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z zastrzeżeniem, iż nowe stawki opłat obowiązują od dnia 01.05.2022 r.
2. Wykonanie uchwały poleca się Zarządowi Spółdzielni

Obecnych podczas głosowania było 10 członków Rady Nadzorczej przy statutowej liczbie 11 członków, teje Rady. Za uchwałę w głosowaniu jawnym oddano 7 głosów przy 1 głosie przeciwnym i 2 głosów wstrzymujących.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej


Elżbieta Rybus

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Leszek Perliński

Załączniki:

1. Wniosek Zarządu

Uzasadnienie projektu:

Stawki zostały wyliczone na podstawie kosztów z roku 2021. 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 roku.

WNIOSEK ZARZĄDU SBM „POD KOPCEM” NR 7/01/2022

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

Zarząd wielokrotnie sygnalizował Radzie Nadzorczej problem z niedoszacowaniem stawki opłat za eksploatację budynkową w naszej Spółdzielni. Różnica między przychodami a kosztami GZM, wskazana była również jako zalecenie w ostatnim liście lustracyjnym. Konieczność pokrywania przez członków kosztów funkcjonowania i utrzymania nieruchomości jest też wskazana w art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (piszemy o tym we wniosku 6/01/2022).

Chcemy zwrócić uwagę na dwa istotne naszym zdaniem zagadnienia:

- zmiana stawek nie oznacza we wszystkich budynkach podwyżki (w Cz. 46 stawka się zmniejszy w stosunku do dotychczasowej) zaś maksymalna korekta w górę to 0,44 zł/m² (w Cz. 50).
- kalkulujemy stawki tak, by były jak najmniej odczuwalne dla mieszkańców, tj. nie uwzględniamy współczynnika inflacji w 2022 r.

/-/ Paweł Sawicki, Prezes Zarządu

/-/ Monika Strzelecka, Członek Zarządu

Załączniki:

1. Kalkulacja stawki

Budynki mieszkalne	CZ46	CZ48
uchwała RN z dn.	53/2017 z dn. 24/04/2017	39/2016 z dn. 14/11/2016
obowiązuje od dnia	2017-07-01	2017-01-01
stawka obowiązująca zg z uchwałą RN	1,60	1,08
<i>stawka wynikająca z kalkulacji 11 miesięcy</i>	1,49	1,22
<i>stawka proponowana uwzględniająca projekcje średniorocznej inflacji w roku 2022 na poziomie 7,6% *</i>	1,60	1,31
<i>Różnica dotychczasowa do proponowanej</i>	0,00	0,23
Zmiana ujęciu %	100,00%	121,30%
Eksploatacja budynkowa	9 203,30	78 145,97
Koszty dozorców	2 836,15	20 934,80
- Wynagrodzenia dozorców	2 257,09	17 600,00
- Narzuty na wynagrodzenia	480,18	3 321,12
- karty telefoniczne, pozostałe - pozostałe świadczenia	93,94	0,00
- Ryczałt za odzież roboczą, ryczałt za pranie świadczenia BHP	4,94	13,68
Energia elektryczna - budynkowa i hydroformie	1 546,14	10 166,21
Ubezpieczenie budynków	352,22	3 813,39
Środki czystości/ chemia gospodarcza	880,56	3 373,58
Pozostałe koszty	312,98	6 320,23
Przeeglądy techniczne	332,10	5 283,15
Konserwacja techniczna	2 943,15	28 254,61
- Konserwacja techniczna - materiały, usługi	50,55	3 857,02
- Konserwacja techniczna - koszty stałe	2 892,60	24 397,59
powierzchnia budynków do kalkulacji dla uchwały RN nr 39/2016 **	563,00	5 819,70
<i>powierzchnia mieszkalna budynków zg. z uch. Wyodrębnieniowymi ***</i>	563,00	5 819,10
<i>Różnica w powierzchni obliczeniowej (uchwała wyodrębnieniowa do stawki z kalkulacji przedstawionej w uchwale 39/2016)</i>	0,00	-0,60

Kalkulacja została dokonana na podstawie 11 miesięcy roku 2021

* Średnioroczna inflacja prognoza NBP z dnia 30/12/2021 - z wywiadu Prezesa NBP Adama Glapińskiego dla

** W kalkulacji z 2016 roku nie uwzględniono powierzchni mieszkań będących własnością Spółdzielni i przegna

*** W kalkulacji stawek na rok 2022 uwzględniono również powierzchnie mieszkań będących własnością Spół

CZ50	CZ52	CZ54	CZ56	ZW7	ZW9
53/2017 z dn. 24/04/2017	53/2017 z dn. 24/04/2017	53/2017 z dn. 24/04/2017	39/2016 z dn. 14/11/2016	39/2016 z dn.	53/2017 z dn.
2017-07-01	2017-07-01	2017-07-01	2017-01-01	2017-01-01	2017-07-01
1,00	1,00	1,00	1,33	1,93	1,00
1,44	1,43	1,12	1,50	2,21	1,35
1,55	1,54	1,21	1,61	2,38	1,45
0,55	0,54	0,21	0,28	0,45	0,45
155,00%	154,00%	121,00%	121,05%	123,32%	145,00%
91 809,29	91 668,17	71 428,89	91 261,78	13 669,57	50 432,92
27 192,61	34 892,79	16 555,85	30 173,07	5 858,96	15 333,77
22 177,40	27 838,67	14 032,68	25 687,31	4 673,89	12 383,77
3 858,89	5 840,72	2 496,76	4 443,45	885,40	2 439,05
1 084,34	1 153,94	18,07	31,93	298,21	504,38
71,98	59,46	8,34	10,38	1,46	6,57
11 122,01	7 941,45	6 571,74	12 209,14	2 397,15	5 077,42
3 754,71	3 834,66	3 789,31	3 566,02	349,32	2 232,66
5 556,22	3 475,70	3 440,85	4 395,62	1 064,00	4 656,65
6 300,74	6 781,26	6 372,86	6 158,96	665,42	1 640,70
5 504,25	4 489,35	6 157,05	7 321,35	405,90	3 693,75
32 378,75	30 252,96	28 541,23	27 437,62	2 928,82	17 797,97
8 098,07	5 806,56	4 300,99	4 029,18	36,22	3 275,65
24 280,68	24 446,40	24 240,24	23 408,44	2 892,60	14 522,32
5 630,00	5 581,14	5 612,10	5 430,74	563,00	3 353,49
5 791,24	5 831,94	5 781,30	5 527,64	563,00	3 403,40
161,24	250,80	169,20	96,90	0,00	49,91

Bussinesinsider Polska

icznych do najmu.

dzielni, mieszkania te również powinny być uwzględniane w Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi poszc

ZW11	ZW13	ZW15	ZW17		
53/2017 z dn.	53/2017 z dn.	53/2017 z dn.	53/2017 z dn.		
2017-07-01	2017-07-01	2017-07-01	2017-07-01		
1,10	1,20	1,10	1,10	Razem	
1,45	1,45	1,29	1,26		
1,56	1,56	1,39	1,36		
0,46	0,36	0,29	0,26		
141,82%	130,00%	126,36%	123,64%		
54 712,55	54 213,79	48 906,62	47 465,55		702 918,40
19 968,78	21 663,69	13 065,66	10 640,70		219 116,83
16 379,88	17 710,45	10 683,93	8 491,27		179 916,34
2 752,31	3 439,14	1 830,98	1 777,40	33 565,40	
825,13	507,00	515,92	352,38	5 385,24	
11,46	7,10	34,83	19,65	249,85	
5 321,47	4 431,18	5 722,46	6 497,31	79 003,68	
2 242,96	2 232,66	2 255,47	2 239,30	30 662,68	
3 142,69	3 182,59	3 225,17	3 039,98	39 433,61	
3 626,92	2 539,97	2 055,78	3 290,09	46 065,91	
2 804,55	4 545,75	3 632,25	4 521,45	48 690,90	
17 605,18	15 617,95	18 949,83	17 236,72	239 944,79	
3 019,30	948,24	4 160,09	2 545,62	40 127,49	
14 585,88	14 669,71	14 789,74	14 691,10	199 817,30	
3 319,70	3 238,50	3 363,90	3 413,50	45 888,77	
3 419,10	3 408,50	3 438,19	3 413,50	46 959,91	
99,40	170,00	74,29	0,00	1 071,14	

zeglonych budynk6w.

Stawki 2022: Kalkulacja stawek miesięcznych opłat koszty zmienne CO - 2022 na podstawie zmian cennika VEOLII				
Adres	powierzchnia budynków - uch.wyodręb.	zaliczki koszty zmienne - stawki obowiązujące Uchwała RN 47/2021 z 30.06.2021 od 01.11.2021	Propozycja - wskaźnik indeksacji +19,55% zgodnie z porównaniem taryf	różnica 2022/2021
	m ²	zł/ m ²	zł/ m ²	
	1	2	3	4 (3-2)
Czerniakowska 46	563,00	2,48	2,96	0,48
Czerniakowska 48	5 819,10	1,16	1,39	0,23
Czerniakowska 50	5 791,24	1,92	2,30	0,38
Czerniakowska 52	5 831,94	1,25	1,49	0,24
Czerniakowska 54	5 781,30	1,36	1,63	0,27
Czerniakowska 56	5 527,64	1,55	1,85	0,30
Zwierzyniecka 7	563,00	2,37	2,83	0,46
Zwierzyniecka 9	3 403,40	1,74	2,08	0,34
Zwierzyniecka 11	3 419,10	1,49	1,78	0,29
Zwierzyniecka 13	3 408,50	1,74	2,08	0,34
Zwierzyniecka 15	3 438,19	2,00	2,39	0,39
Zwierzyniecka 17	3 413,50	1,42	1,70	0,28
razem	46 959,91			
<p>* kalkulacja nie uwzględnia inflacji, tylko zmianę taryfy dla VEOLIA ENERGIA WARSZAWA S.A. obowiązującą od 01/01/2022 zatwierdzoną Decyzją Prezesa URE nr DRE.WRC.4210.23.7.2021.170.XVIII.ARy.RWy z dnia 9 września 2021; na koszty zmienne wpływają: faktyczne zużycie ciepła wskazane przez ciepłomierz w danym budynku, cena za GJ ustalana przez dostawcę, długość sezonu grzewczego i wysokość temperatur zewnętrznych - założyliśmy niezmiennosc okresu grzewczego, i wysokość temperatur zewnętrznych.</p>				
<p>** kalkulacja została dokonana poprzez zindeksowanie dotychczasowych stawek opłat miesięcznych dotyczących kosztów zmiennych, o wskaźnik wyliczony poprzez porównanie cen pomiędzy cennikiem obowiązującym na dzień sporządzenia poprzedniej kalkulacji (cennik obowiązujący od dnia 01 czerwca 2021), a cennikiem obowiązującym od 1 stycznia 2022</p>				
<p>*** W przypadku niedoszacowania zaliczki na koszty zmienne właściciel mieszkania jest zobowiązany zapłacić na koniec roku różnicę, która może być dużym jednorazowym obciążeniem dla jego budżetu.</p>				

Porównanie stawek opłata za dostawę ciepła

Cennik obowiązujący na dzień kalkulacji stawek od 01/06/2021		Skladniki zmienne zł/GJ		Razem	Cena za moc cieplną zamówioną
Cena za moc cieplną zamówioną	Stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe	Stawka opłaty zmiennej za usługi przesyłowe	Razem		
1	2	4	5	6 (4+5)	7
4 441,72	1 811,19	36,82	9,60	46,42	4 376,69

dla taryfy A3B1C3 obowiązującej Spółdzielnię

Cennik obowiązujący na dzień kalkulacji stawek od 01/01/2022

Składniki stałe		Składniki zmienne zł/GJ		Różnica 2021/2022 w %		
Stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe	Razem	Cena ciepła	Stawka opłaty zmiennej za usługi przesyłowe	Razem	Składniki stałe	Składniki zmienne
8	9 (7+8)	10	11	12 (10+11)	13 (9/3)	14 (12/6)
1 890,81	6 267,50	44,02	10,02	54,04	100,23%	119,55%