

ZAWIADOMIENIE

UZASADNIENIE ZMIANY OPŁAT ZA KORZYSTANIE Z LOKALI

Na podstawie Planu gospodarczo-finansowego SM "Perkun" na 2017 rok zatwierdzonego Uchwałą Nr 1/2017 Rady Nadzorczej SM "Perkun" z dnia 24.01.2017r. oraz uchwałami dotyczącymi zmiany stawek opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży

- Nr 2/2017 z dn. 24.01.2017 r. w sprawie przyjęcia nowych opłat na eksploatację,
 - Nr 3/2017 z dn. 24.01.2017 r. w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za centralne ogrzewanie,
 - Nr 4/2017 z dn. 24.01.2017 r. w sprawie przyjęcia nowych stawek opłat za podgrzew zimnej wody z podziałem na opłatę stałą i zmienną,
 - Nr 5/2017 z dn. 24.01.2017 r. w sprawie zmiany miesięcznych zaliczek na poczet opłat z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz części wspólnych w nieruchomości,
 - Nr 6/2017 z dn. 24.01.2017 r. w sprawie zmiany miesięcznych zaliczek na poczet opłat za użytkowanie wieczyste ,
 - Nr 7/2017 z dn. 24.01.2017 r. w sprawie wprowadzenia miesięcznych zaliczek na poczet opłat z tytułu wymiany wodomierzy
- wprowadza się nowe stawki opłat lokalowych. Zostały one skalkulowane zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, odrębnie dla każdego budynku, w oparciu o faktycznie ponoszone koszty na ich utrzymanie.

Od dnia 01 marca 2017 r. ulegają zmianie stawki niezależne od Spółdzielni:

1. **Podatek od nieruchomości** - Wysokość podatku od nieruchomości ustalona została wg obowiązujących stawek w 2016 r. Koszty podatku od nieruchomości dotyczące danej nieruchomości rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży nie stanowiących odrębnej własności. Do planu na 2017 r dla nieruchomości Perkuna 52 została przyjęta rzeczywista powierzchnia części wspólnych (piwnice, komunikacje, klatki schodowe, wózkarnie, pralnie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, itp.). Po przeprowadzeniu inwentaryzacji części wspólnych w nieruchomościach Perkuna 54, 56 i 58 zostanie wprowadzona korekta do planu gospodarczo - finansowym na 2017 r.

Stawki z tytułu podatku od nieruchomości – uchwała Nr 5/2017

BUDYNEK	Miesięczna stawka za 1m2 pow. użyt. lokali mieszkalnych od 01.03.2017r.	Miesięczna stawka za 1m2 pow. użyt. lokali użytkowych od 01.03. 2017 r.	Miesięczna stawka za 1m2 pow. użyt. garaży od 01.03.2017r.	Miesięczna stawka za 1m2 pow. użyt. części wspólnych od 01.03. 2017 r.
Perkuna 52	0,12	2,44	0,12	0,01
Perkuna 54	0,12		0,12	0,00
Perkuna 56	0,12		0,12	0,00
Perkuna 58	0,12	2,44	0,12	0,00

2. **Wieczyste użytkowanie gruntów i opłaty gruntowe** - Wieczyste użytkowanie gruntów ustanowione jest dla wszystkich nieruchomości. Stawki opłat ustalone zostały wg opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie zawiadomienia Zarządu Mienia Skarbu Państwa. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego lokali nie dotyczą właścicieli lokali wyodrębnionych w zakresie dotyczącym tych lokali.

Stawki za użytkowanie wieczyste - uchwała Nr 6/2017

Budynek	powierzchnia lokali niewyodrębnionych	numery działek	powierzchnia gruntów niewyodrębnionych	stawka za 1m2	roczny wymiar użytkowania wieczystego	Miesięczna stawka za 1m2 pow. użyt. od 01.03.2017r.
Perkuna 52	4 943,35	42/4 i 43	6 505,00	4,84	31 484,20	0,74
		41/5	622,00	19,85	12 344,24	
Perkuna 54	2 931,20	42/7	2 674,41	4,84	12 944,14	0,37
Perkuna 56	2 545,80	42/6	2 643,88	4,84	12 796,38	0,42
Perkuna 58	2 071,00	42/5	2 605,77	4,84	12 611,93	0,51
RAZEM	12 472,90		15 051,06		82 180,89	

Z dniem 28.02.2017r. uchyla się Uchwałą nr 3/2015 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Perkun w sprawie ustalenia wysokości zaliczki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste – części wspólnych (znosi się zaliczkę na poczet opłaty za użytkowanie wieczyste - części wspólnych w wysokości 0,04/m2)

3. **Centralne ogrzewanie (C.O.)** - Do kalkulacji stawki centralnego ogrzewania (C.O.) przyjęto koszty wynikające z analizy zużycia (wg liczników zużycia ciepła za okres 12 miesięcy). Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych w tej nieruchomości. Do rozliczenia C.O. przyjęto powierzchnię całkowitą lokali mieszkalnych i użytkowych oraz połowę powierzchni garaży.

Stawki za centralne ogrzewanie - uchwała Nr 3/2017

BUDYNEK	PROGNOZA KOSZTÓW C.O. W 2017 R.	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaże	POWIERZCHNIA DO WYLICZENIA STAWKI (POŁOWA POWIERZCHNI GARAŻY)	KWOTA Lokale mieszkalne	KWOTA Lokale użytkowe	KWOTA GARAŻ	Stawka miesięczna zaliczkowa za 1m2 pow. użyt. od 01.03.2017 r. LM I LU	Stawka miesięczna zaliczkowa za 1m2 pow. użyt. od 01.03.2017 r. GARAŻE
Perkuna 52	109 742,96	4 539,95	38,90	364,50	4 761,10	104 645,47	896,64	4 200,85	1,96	0,98
Perkuna 54	83 167,78	3 488,20	-	253,60	3 615,00	80 250,58	-	2 917,20	1,96	0,98
Perkuna 56	81 913,46	3 468,80		258,60	3 598,10	78 969,85	-	2 943,61	1,96	0,98
Perkuna 58	83 401,48	3 393,70	76,70	240,50	3 590,65	78 826,85	1 781,54	2 793,10	1,96	0,98
suma	358 225,68	14 890,65	115,60	1 117,20	15 564,85	342 692,75	2 678,18	12 854,75		

BUDNEK	PROGNOZA KOSZTÓW STAJEK CW W 2017 R.	ILOŚĆ LOKALI LM	ILOŚĆ LOKALI LV	RAZEM ILOŚĆ LOKALI LM I LV	LOKALU OD 01.03.2017 r. Opłata stała
PERKUNA 52	11 486,28	71,00	1,00	72,00	13,29
PERKUNA 54	9 338,28	43,00		43,00	18,10
PERKUNA 56	9 338,16	43,00		43,00	18,10
PERKUNA 58	9 338,16	43,00	1,00	44,00	17,68
suma	39 500,88	200,00	2,00	202,00	

Stawki za podgrzanie zimnej wody (opłata stała) - uchwała Nr 4/2017

BUDNEK	PROGNOZA KOSZTÓW CW ZMIENNE W 2017 R.	ZUŻYCIE M3 CW W 2015 R.	ZUŻYCIE M3 CW W 2016 R.	ZUŻYCIE M3 CW W 2017 R.	Opłata zmienna
PERKUNA 52	41 143,74	2 582,83	16,15		
PERKUNA 54	30 346,41	2 011,88	15,30		
PERKUNA 56	32 532,58	1 977,65	16,50		
PERKUNA 58	28 403,67	1 893,78	15,30		
suma	132 426,39	8 466,14			

Stawki za podgrzanie zimnej wody (opłata zmienna) - uchwała Nr 4/2017

4. Podgrzanie zimnej wody (C.W.) - Do kalkulacji stawki podgrzania zimnej wody przyjęto koszty wynikające z analizy zużycia (wg zużycia C.W. za okres 12 miesięcy). Koszty zmienne podgrzania rozliczane są proporcjonalnie do ilości zużytej C.W. wynikającej ze wskazań liczników w lokalach mieszkalnych i lokalach użytkowych w tej nieruchomości. Od 01.03.2017 r. wprowadza się rozliczenie kosztów stajek C.W. (tj. opłata za moc zamówioną, opłata za usługę przesyłową mocy zamówioną) od ilości lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w danej nieruchomości.

1. Eksploatacja - stawka opłat została ustalona w rozróżnieniu dla poszczególnych budynków. Wysokość stawki wynika z analizy kosztów poniesionych za 11 m-cy 2016 r. i prognozy wykonania za okres od 01.12.2016 do 31.12.2016 r. oraz planowanych na 2017 r. potrzeb poszczególnych nieruchomości. W kalkulacji stawek uwzględniono szacunkowy bilans otwarcia dla każdego budynku, stanowiący różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat. Bilans otwarcia roku 2017 uwzględnia rozliczenie wyników Gospodarki Zasobami Mieszkalnymi za lata ubiegłe. Koszty eksploatacji obejmują w szczególności: materiały eksploatacyjne dla budynków mieszkalnych i biura, usługi obce (tj. koszty konserwacji sprzętu biurowego, obsługa prawną, badanie bilansu, usługi informatyczne itp.), prace, podatki i inne opłaty (tj. koszty ubezpieczenia majątku w tym budynków), ubezpieczenia: społeczne wraz z kosztami BHP, szkolenia, oraz wodę zużytą dla części wspólnych. Stawki opłat eksploatacyjnych ustalono z okresem obowiązywania do 31.12.2017 r.

Stawki opłat na eksploatację - uchwała Nr 2/2017

Budynek	Numer	powierzchnia LM, LV, garaż na dzień 30.11.2016 r.	przebudowane przychody eksploatacja za grudzień 2016 r.	przebudowane koszty eksploatacji grudzień 2016 r.	przebudowany bilans zamknięcia na dzień 31.12.2016 r.	przebudowany przewidywany bilans zamknięcia na dzień 31.12.2016 r.	wykładająca z przewidywanego bilansu zamknięcia na dzień 31.12.2016 r.	miesięczna stawka eksploatacyjna wynikająca z planu na 2017 r.	miesięczna stawka opłat eksploatacyjnych od 01.06.2017 r.
PERKUNA 52	4 943,35	27 878,33	17 316,96	29 206,43	15 988,86	0,26	2,06	1,80	
PERKUNA 54	3 741,80	55 692,97	10 873,03	24 958,73	41 607,27	0,91	2,06	1,15	
PERKUNA 56	3 727,40	44 434,49	12 743,12	30 294,29	26 883,32	0,60	2,06	1,46	
PERKUNA 58	3 710,90	67 915,15	11 428,24	31 924,93	47 418,46	1,01	2,06	1,05	
RAZEM	16 123,45	195 920,94	52 361,35	116 384,37	131 897,92				

2. Wymiana wodomierzy - stawka opłat została ustalona na podstawie kalkulacji opłat z tytułu zaliczek na poczet wymiany wodomierzy w 2021 r. W związku z okresem legalizacji wodomierzy koszty wymiany wodomierzy rozłożono na okres 5-letni. Uwzględniono wymianę wodomierzy radiowych.

Stawki opłat z tytułu zaliczek na poczet wymiany wodomierzy - uchwała Nr 7/2017

Budynek	Numer	ilość wodomierzy	kwota za 1 wodomierz	koszt wodomierzy	ilość lat legalizacji	stawka m-c za 1 wodomierz
PERKUNA 52	254,00	120,00	30 480,00	5,00	2,00	
PERKUNA 54	152,00	120,00	18 240,00	5,00	2,00	
PERKUNA 56	152,00	120,00	18 240,00	5,00	2,00	
PERKUNA 58	152,00	120,00	18 240,00	5,00	2,00	
RAZEM	710,00	115,00	85 200,00	5,00	2,00	

Spółdzielnia Mieszkańców
"PERKUN"
14-190 Warszawa, ul. Perkuna 55
NIP 113 276 33 10

SM PERKUN
Przez Zarząd
Beata Pienka