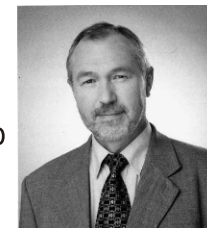




## Stowarzyszenie Nasze Osiedle

pod patronatem dra Tomasza Wójcika  
współautora nowelizacji prawa spółdzielczego  
przeprowadza akcję:



**Nabyć na własność lokalu i dokonanie zmiany zarządcy pozwoli Państwu zaoszczędzić miesięcznie 2,66 zł w przeliczeniu na m<sup>2</sup>, czyli np. dla lokalu o pow. 50 m<sup>2</sup> czynsz miesięczny zmniejszy się o 133,00 zł, a rocznie o 1596,00 zł.**

**Użytkownicy garaży po uzyskaniu prawa własności zapłacą mniej o 1,59 zł w przeliczeniu na m<sup>2</sup>, co pozwoli np. dla garażu o pow. 20 m<sup>2</sup> miesięcznie zaoszczędzić 31,80 zł, a rocznie 381,60 zł.**

## Hipoteki na budynku Upalna 1A

Oddzielenie Upalnej 1A od spółdzielni oprócz obniżenia kosztów i usprawnienia zarządzania umożliwi także wygaszenie **22 hipotek** łącznych ustanowionych na naszym budynku! Ustaliśmy, że spółdzielnia Słoneczny Stok zaciągnęła wiele kredytów m.in. pod zastaw budynkiem Upalna 1A. W księdze wieczystej dotyczącej kompleksu handlowo-usługowego odnaleźliśmy aż 22 hipoteki na ponad **8,4 mln** złotych, a wśród nich nawet zabezpieczenie kredytu pod budowę domku jednorodzinnego! Ze specyfikacji hipotek wynika, że nie dotyczą one wydatków w naszym obiekcie. Hipoteki ustanowiono, ponieważ spółdzielnia mieszkaniowa jako właściciel budynku i wszystkich lokali spółdzielczo-własnościowych w nim się znajdujących, mogła zaciągać kredyty pod zastaw swoim majątkiem bez zgody użytkowników. Na szczęście w przypadku przegłosowania wydzielenia nieruchomości Upalna 1A z zasobów SM Słoneczny Stok wszystkie ustanowione dotychczas hipoteki zostaną przeniesione na inne budynki spółdzielni. Należy pamiętać, że prezesi SM Słoneczny Stok sami w ulotkach podali, że **zadłużenie** spółdzielni wyniosło w 2008 r. **aż 90 mln złotych**. Zatem dla naszego bezpieczeństwa korzystne będzie oddzielenie się od SM Słoneczny Stok i wygaszenie hipotek.

**W celu zrealizowania wydzielenia kompleksu Upalna 1A z majątku spółdzielni Słoneczny Stok niezbędne jest poparcie uchwały o podziale przez ponad 50% członków posiadających prawa do lokali i garaży w budynku Upalna 1A. Warto nadmienić, że w Białymstoku dokonano już wyodrębnienia jednoblokowej spółdzielni z zasobów Rodziny Kolejowej. Powstała tańsza, dobrze funkcjonująca spółdzielnia Malutka przy ul. Młynowej.**

W celu przekształcenia własnościowego tytułu użytkowania lokalu lub garażu w prawo własności należy złożyć wniosek do spółdzielni. Formularze są do pobrania u Stanisława Bartnika, lok. 57, (Lumina).

**Uprzejmie proszę o zgłaszanie uwag do projektu, telefonicznie: 85 654 61 63, e-mailem: stanislawbartnik@slonecznystok.pl lub osobiście: ul. Upalna 1A lokal 57 (Lumina).**

# TANIA SOLIDARNA UPALNA 1A

## w związku z podwyżką czynszu w spółdzielni Słoneczny Stok

### Szanowni Użytkownicy lokali i garaży!

Zapewne otrzymaliście Państwo od spółdzielni Słoneczny Stok nowe, znacznie wyższe stawki czynszu za użytkowanie lokali i garaży i zadajecie sobie pytanie, dlaczego zarządzanie tak dużo kosztuje? Pytacie czy można płacić mniejszy czynsz i gdzie podziewają się pieniądze, które co miesiąc od wielu lat systematycznie wpłacacie na fundusz remontowy?

Wszyscy widzimy, że nasz pawilon jest zdewastowany, zaniedbany i znacznie odbiega standardem od innych obiektów handlowych. Sytuacja ta niewątpliwie wymaga zmiany. Kompleks Upalna 1A potrzebuje tańszego, skutecznego zarządcy, podjęcia systematycznych remontów oraz uporządkowania jego funkcjonowania.

Nowelizacja prawa spółdzielczego z 2007 r. daje nam wszystkim możliwość oddzielenia się od drogiej spółdzielni Słoneczny Stok i ustanowienie wolnorynkowego zarządcy, który zaoferuje usługi tańsze i wyższej jakości.

**Dlaczego warto się oddzielić od SM Słoneczny Stok i jakie konkretnie korzyści uzyskamy?**

#### I. Zmniejszamy opłaty za lokale i garaże dzięki:

- zmniejszeniu kosztów administrowania (likwidacja wydatków na wynagrodzenia dla prezesów i pracowników - na 2010 r. osobowy fundusz płac w spółdzielni to **4.535.172 zł**);
- obniżeniu ceny wywozu śmieci;
- racjonalizacji kosztów energii elektrycznej dla części wspólnej;
- racjonalizacji kosztów ogrzewania (optymalizacja umowy z MPEC, później modernizacja instalacji);
- zmniejszeniu wydatków na ochronę obiektu (zmiana formy dozoru);
- obniżeniu kosztów sprzątnięcia i obsługi technicznej budynku.

#### II. Poprawimy stan techniczny kompleksu Upalna 1A (roczny fundusz remontowy po oddzieleniu od spółdzielni Słoneczny Stok wyniesie ponad 62 tys. zł).

- opracujemy harmonogram najpilniejszych prac oraz kilkuletni plan remontowy;
- spróbujemy uporządkować system oznakowania lokali;
- podejmiemy remonty ciągów komunikacyjnych i toalet;
- odnowimy elewację garaży;
- wykonamy renowację świetlików dachowych i niezbędne naprawy połączy dachowej;
- podejmiemy rozmowy z Urzędem Miejskim w sprawie wykupu ziemi z użytkowania wieczystego na własność; aktualnie oprócz podatku od nieruchomości wszyscy płacimy opłatę za użytkowanie wieczyste - rocznie to ponad 45 tys. zł).

III. Skąd pozyskamy środki finansowe i dodatkowe dochody?

- Zwiększymy nieco fundusz remontowy dzięki oszczędnościom uzyskanym z racjonalizacji cen zakupu usług składających się na koszty eksploatacji;
- niezagospodarowaną część działki pomiędzy budynkiem Upalna 1A, a ul. Popiełuszki chcemy przeznaczyć na ustawienie reklam: billboardów i telebimu (wymagana zgoda UM);
- będziemy rozpisywać przetargi na zakup materiałów i usług, dzięki czemu zaoszczędzimy nawet 50% na wydatkach remontowych (przykład: za docieplanie w 2005 r. tzw. filarków międzyokiennej styropianem 4-5cm i odnowienie balkonów, zarząd SM Słoneczny Stok płać po 210 zł netto za m2 - w tym czasie na wolnym rynku cena kompleksowego docieplenia budynków styropianem 10cm nie przekraczała 100 zł netto!).

W poniższych stawkach w tabeli uwzględniono cenę ubezpieczenia nieruchomości oraz zracjonalizowane koszty ochrony kompleksu Upalna 1A. Proponowany wariant obejmuje dozór obiektu przez stróż (emerytów) w połączeniu z usługą monitoringu (przyjazd patrolu na wezwanie). Szacowany miesięczny koszt tej formy ochrony to ok. 2,4 tys. (aktualnie **spółdzielnia pobiera opłatę miesięczną ok. 4,7 tys. zł brutto - rocznie 56,4 tys. zł**). Ponadto proponujemy wyposażenie budynku w system 19 kamer ze stałą rejestracją ruchu w ciągach komunikacyjnych i miejscach zagrożonych (koszt ok. 20 tys zł netto). Dzięki takiemu rozwiązaniu każdy użytkownik systemu będzie mógł przy pomocy Internetu sprawdzić co dzieje się w danej chwili w otoczeniu jego lokalu lub garażu.

Kalkulacja opłat za lokale w zestawieniu: zarządca - spółdzielnia

Lokale użytkowe - składniki czynszu	Oferta zarządcy (stawki netto)	Stawki spółdzielni Słoneczny Stok (stawki netto)
Opłata eksploatacyjna	0,88 zł/m <sup>2</sup>	2,67zł/m <sup>2</sup>
Wywóz śmieci	0,50 zł/m <sup>2</sup>	0,65 zł/m <sup>2</sup>
Dozór obiektu	0,50 zł/m <sup>2</sup>	0,82 zł/m <sup>2</sup>
Fundusz remontowy	1,50 zł/m <sup>2</sup>	1,30 zł/m <sup>2</sup>
Podatek od nieruchomości	1,80 zł/m <sup>2</sup>	1,80 zł/m <sup>2</sup>
Wieczyste użytkowanie	0,92 zł/m <sup>2</sup>	0,92 zł/m <sup>2</sup>
Razem eksploatacja +wywóz śmieci+dozór +fundusz remontowy+ podatki	6,10 zł/m <sup>2</sup> taniej o 2,06 zł/m <sup>2</sup> ; przykład: dla lokalu 50 m <sup>2</sup> miesięcznie taniej o 103,00 zł; rocznie o 1236,00 zł	8,16zł/m <sup>2</sup>

Kalkulacja opłat za garaże w zestawieniu: zarządca - spółdzielnia

Garaże - składniki czynszu	Oferta zarządcy (stawki netto)	Stawki spółdzielni Słoneczny Stok (stawki netto)
Opłata eksploatacyjna	0,40 zł/m <sup>2</sup>	1,35 zł/m <sup>2</sup>
Wywóz śmieci	0,00 zł/m <sup>2</sup>	0,00 zł/m <sup>2</sup>
Dozór garaży	0,50 zł/m <sup>2</sup>	0,82 zł/m <sup>2</sup>
Fundusz remontowy	0,60 zł/m <sup>2</sup>	0,50 zł/m <sup>2</sup>
Podatek od nieruchomości	0,70 zł/m <sup>2</sup>	0,70 zł/m <sup>2</sup>
Wieczyste użytkowanie	1,23 zł/m <sup>2</sup>	1,23 zł/m <sup>2</sup>
Razem eksploatacja +wywóz śmieci+dozór +fundusz remontowy+ podatki	3,43 zł/m <sup>2</sup> taniej o 1,17 zł/m <sup>2</sup> ; przykład: dla garażu 20 m <sup>2</sup> miesięcznie taniej o 23,40 zł; rocznie o 280,80 zł	4,60 zł/m <sup>2</sup>

Spółdzielnia Słoneczny Stok dolicza VAT do podatków UM

Serdecznie zachęcamy Państwa do przekształcania tzw. własnościowych praw do lokali i garaży w prawo odrębnej własności. Dzięki temu będziecie Państwo mogli zaoszczędzić na podatku VAT (22%) doliczanym teraz przez spółdzielnię Słoneczny Stok do podatków pobieranych przez Urząd Miejski!

Dla osób posiadających tzw. własnościowe prawa do lokali (lokalie nieprzekształcone w odrębną własność) spółdzielnia Słoneczny Stok nalicza VAT do stawek podatków od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie, wchodzących w skład opłaty czynszowej. W przypadku Upalnej 1A miesięcznie płacicie Państwo więcej o **0,60 zł** za każdy m<sup>2</sup>. Uzyskanie prawa własności lokalu i uiszczanie podatków bezpośrednio do UM pozwoli uniknąć dodatkowego opodatkowania VAT-em. Przykładowo dla lokalu o pow. 50 m<sup>2</sup> miesięczna oszczędność z tytułu uwolnienia od VAT-u wyniesie **30,00 zł, a rocznie aż 360,00 zł!**

Poniższa tabela ilustruje różnice w podatku VAT dla pełnej własności i tzw. własnościowego prawa do lokalu

Lokale użytkowe - podatkowe składniki czynszu	Stawka podatku ustalona przez UM zł/m <sup>2</sup>	Zarządca przy pełnej własności nie nalicza VAT-u	Spółdzielnia nalicza VAT 22% przy własnościowym prawie do lokalu
Podatek od nieruchomości	1,80 zł/m <sup>2</sup>	1,80 zł/m <sup>2</sup> (bez VAT)	1,80zł/m <sup>2</sup> +VAT 22% = 2,20 zł/m <sup>2</sup> brutto
Opłata za wieczyste użytkowanie	0,92 zł/m <sup>2</sup>	0,92 zł/m <sup>2</sup> (bez VAT)	0,92 zł/m <sup>2</sup> +VAT 22% =1,12 zł/m <sup>2</sup> brutto
Razem podatek do zapłaty w przeliczeniu na m <sup>2</sup>	2,72 zł/m <sup>2</sup>	2,72 zł/m <sup>2</sup> (bez VAT)	3,32 zł/m <sup>2</sup> w tym 0,60 zł/m <sup>2</sup> to VAT naliczony przez spółdzielnię

Podobnie w przypadku osób posiadających tzw. własnościowe prawa do garaży (garaże nieprzekształcone w odrębną własność) spółdzielnia Słoneczny Stok również nalicza VAT do stawek podatków od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie, wchodzących w skład opłaty czynszowej. Dla garaży zlokalizowanych na Upalnej 1A miesięczna opłata w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni jest większa o **0,42 zł**. Tak jak przy lokalach użytkowych, uzyskanie prawa odrębnej własności i uiszczanie podatków bezpośrednio do UM pozwoli uniknąć dodatkowego opodatkowania VAT-em. Przykładowo dla garażu o pow. 20 m<sup>2</sup> miesięczna oszczędność z tytułu uwolnienia od VAT-u wyniesie **8,40 zł, a rocznie aż 100,80 zł!**

Poniższa tabela pokazuje różnice w podatku VAT dla pełnej własności i tzw. własnościowego prawa do garażu

Garaże - podatkowe składniki czynszu	Stawka podatku ustalona przez UM zł/m <sup>2</sup>	Zarządca przy pełnej własności nie nalicza VAT-u	Spółdzielnia nalicza VAT 22% przy własnościowym prawie do garażu
Podatek od nieruchomości	0,70 zł/m <sup>2</sup>	0,70 zł/m <sup>2</sup> (bez VAT)	0,70zł/m <sup>2</sup> +VAT 22% = 0,85 zł/m <sup>2</sup> brutto
Opłata za wieczyste użytkowanie	1,23 zł/m <sup>2</sup>	1,23 zł/m <sup>2</sup> (bez VAT)	1,23zł/m <sup>2</sup> +VAT 22% =1,50 zł/m <sup>2</sup> brutto
Razem podatek do zapłaty w przeliczeniu na m <sup>2</sup>	1,93 zł/m <sup>2</sup>	1,93 zł/m <sup>2</sup> (bez VAT)	2,35 zł/m <sup>2</sup> w tym 0,42 zł/m <sup>2</sup> to VAT naliczony przez spółdzielnię