

Warszawa dn. 30 Marca 2024r

Do:

Członkowie

Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Nowe Zjednoczenie”  
Ul.Dobra 22/24; 00-388 Warszawa

Od:

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Nowe Zjednoczenie”  
(w miejscu)

Szanowni Państwo,

w związku z otrzymanymi przez Zarząd wynikami pomiarów geodezyjnych lokali i powierzchni wspólnych wykonanymi na zlecenie Zarządu przez uprawnionego Geodetę, Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Nowe Zjednoczenie” w Warszawie, na posiedzeniu w dniu 20 marca 2024 roku, podjął Uchwałę numer 7/2024, w sprawie określenia i zatwierdzenia aktualnych wartości powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych, wartości powierzchni w częściach wspólnych nieruchomości położonej przy ul. Dobrej 22/24, wartości udziałów poszczególnych lokali w w/w nieruchomości gruntowej. Dokumentacja została wykonana na potrzeby m.in prawidłowego szacowania podatku od części wspólnych nieruchomości zgłaszanego deklaracją IN-15 zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych ( Dz.U. z 2016r. poz. 716 oraz na potrzeby określenia prawidłowego wymiaru opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki przeprowadzonych pomiarów geodezyjnych lokali i powierzchni wspólnych zostaną zgłoszone do właściwych organów, w tym do organu podatkowego celem ustalenia prawidłowej wartości podatku od nieruchomości oraz uaktualnienia danych we właściwych rejestrach.

Dokumentacja posłuży również do realizacji innych zobowiązań nałożonych na spółdzielnie mieszkaniowe ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Na zlecenie Zarządu Spółdzielni, uprawniony Geodeta przeprowadził pomiar z natury wszystkich lokali oraz części wspólnych w Nieruchomości przy ul. Dobrej 22/24 (dalej: Nieruchomość). Pomiar ten został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Zgłaszane w trakcie pomiarów uwagi przez Mieszkańców wykazały na rozbieżność w pojmowaniu i oczekiwaniach co do sposobu ujmowania tych samych elementów architektury wnętrza lokalu. Wstępne pomiary ujawniły konflikt interesów pomiędzy Mieszkańcami, optującymi za maksymalizacją powierzchni a Mieszkańcami, którzy podnosili argumenty o wzroście obciążeń w następstwie zwiększenia metrażu. Konsultacje z Mieszkańcami i Geodetą pozwoliły na znalezienie wspólnego mianownika dla dokonywanych pomiarów z negatywnym skutkiem dla idei maksymalizacji powierzchni i zastosowaniu najbardziej sprzyjającej maksymalizacji powierzchni normy pomiaru.

Ryb

Tym samym w związku ze skomplikowanym i niejednorodnym charakterem elementów pomieszczeń oraz różnorodnością architektoniczną lokali mieszkalnych Zarząd zmuszony został do przyjęcia bardziej restrykcyjnych kryteriów pomiaru uniemożliwiających realizację powyższych założeń.

Restrykcyjność polegała na znalezieniu wspólnego mianownika w ocenie Zarządu -w jego najmniej korzystnym ujęciu. Skutkiem tego niektóre powierzchnie poszczególnych lokali po pomiarze różnią się od aktualnych pomiarów in- minus. W ogólnym rozrachunku całkowita powierzchnia lokali nieznacznie się zwiększyła, choć nie tak bardzo jakby to wynikało z pierwotnie przyjętych założeń.

W tym miejscu Zarząd podkreśla, że sporządzone przez Geodetę plany nie są planami do celów projektowych, wykonana dokumentacja nie jest dokumentacją architektoniczno – budowlaną tym samym nie zawiera szczegółowych obmiarów „po ścianach” a podaje wynikową wartość pomieszczeń. Zarząd nadmieniam, że aranżacje kuchni i łazienek oraz umiejscowienie przewodów wentylacyjnych i kominów zostały wrysowane orientacyjne i służą jedynie do celów poglądowych oraz potwierdzają fakt istnienia pomieszczeń o takiej funkcjonalności i istnienia wentylacji co jest niezbędnym warunkiem do uznania takiego lokalu przez organ urzędowy za pełnoprawny i użytkowy.

Zarząd Spółdzielni informuje, że proporcjonalnie do zmiany metrażu z dniem 1 lipca 2024r zaktualizowane zostaną stawki za opłaty eksploatacyjne i zaliczki na media, co zostało zatwierdzone na posiedzeniu Zarządu w dniu 27.03.2024r Uchwałą Zarządu nr 8/2024 z dnia 27 marca 2024r.

Szczegółowa informacja o nowym wymiarze opłat zostanie do połowy kwietnia 2024r zamieszczona w programie PRO VIRTUS na Państwa kontaktach indywidualnych. Informację tą Zarząd rozdystrybuuje Państwu również odrębnie w indywidualnej korespondencji.

W związku z otrzymanym rozliczeniem za media, z którego wynika duża dysproporcja pomiędzy stawkami zaliczkowymi a realnymi kosztami podgrzania ciepłej wody (20,12 versus 32,5 PLN 1/m3), Zarząd rozważa zwrócenie się do Rady Nadzorczej o zgodę na aktualizację z dniem 1 Sierpnia 2024r ww. stawki do wysokości 32,5 PLN za 1m3 ciepłej wody czyli do minimalnego poziomu równego stawce rozliczeniowej za 2023r.

Zarząd będzie Państwa na bieżąco informować o dalszych przedsięwzięciach związanych z przyjęciem nowych, zgodnych z obecnie obowiązującymi przepisami, powierzchniami lokali. Zarząd zaprasza wszystkie osoby uprawnione do lokali w Nieruchomości, do zapoznania się z wykonaną przez uprawnione osoby i zatwierdzoną przez Zarząd Spółdzielni dokumentacją geodezyjną.

Każdemu członkowi oraz na pisemne życzenie współwłaścicielowi spółdzielczego prawa do lokalu w Nieruchomości zostanie przekazana za pośrednictwem przyjętego w Spółdzielni kanału dystrybucji (skrzynka pocztowa lub mail lub za pośrednictwem poczty lub osobiście), kopia pomiaru geodezyjnego lokalu poświadczona przez Zarząd za zgodność z oryginałem.

Sukcesywnie na przełomie marca i kwietnia otrzymają Państwo informację potwierdzającą aktualny metraż mieszkania.

Z poważaniem,

Spółdzielnia Mieszkalno-Usługowa "Zjednoczenie"  
szawa, ul. Dobra Nr 22/24

