



Informacja na temat metodyki naliczania czynszowej stawki podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntu

Podstawę naliczenia miesięcznego stawki Wieczystego Użytkowania Gruntu (WUG) oraz Podatku Od Nieruchomości (PON) stanowią stawki uchwalane corocznie przez Urząd Miasta lub Urząd Miasta i Gminy z miejscowości, gdzie znajdują się nasze osiedla. Po otrzymaniu uchwał o wysokości stawek WUG i PON, następuje przeliczenie powierzchni niewyodrębnionych mieszkań oraz powierzchni gruntu będącego własnością SM przez te stawki i dzieli się otrzymaną wartość rocznego WUG i PON przez powierzchnię mieszkań niewyodrębnionych w danej nieruchomości, otrzymując w ten sposób stawkę roczną. Stawkę miesięczną otrzymujemy, dzieląc stawkę roczną przez 12-ście miesięcy.

Inaczej sprawa wygląda w odniesieniu do części wspólnych – tutaj ogólną wartość WUG i Podatku Gruntowego dzieli się nie przez powierzchnię mieszkań wyodrębnionych, ale przez ogólną powierzchnię użytkową wszystkich lokali. W związku z tym stawki roczne WUG i PON od części wspólnych (i tym samym miesięczne) są równe dla poszczególnych nieruchomości.

Z powyższych wyjaśnień wynika, iż stawki roczne (miesięczne) WUG i PON są różne dla różnych nieruchomości i zależą od: powierzchni gruntu będącego własnością SM na danej nieruchomości oraz powierzchni mieszkań niewyodrębnionych (im mniejsza nieruchomość, ale z większą powierzchnią mieszkań, to stawka roczna jest mniejsza). Trzeba również pamiętać o tym, że część mieszkań nie ma naliczanego WUG, ponieważ grunt, na którym stoją budynki, jest własnością SM (np. „zielone bloki”, Czempiń, Stęszew).

Mieszkania wyodrębnione w toku funkcjonowania znowelizowanej w 2007 roku ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mają naliczane w czynszu jedynie stawki miesięczne za części wspólne WUG oraz PG (podatku gruntowego). Pozostałe elementy, naliczane przez SM, są naliczane i przesyłane drogą pocztową z Urzędów Miasta w formie decyzji urzędowej do poszczególnych właścicieli mieszkań z odrębną własnością. W tej sytuacji mieszkańcy SM płacą WUG i PON bezpośrednio na konta Urzędów – SM nie jest tutaj pośrednikiem.

Należy również zaznaczyć, że za tzw. części wspólne są również obciążani członkowie czterech wspólnot mieszkaniowych, których budynki powstały w ramach inwestycji realizowanych przez SM. Są to wspólnoty mieszkaniowe: Źródłana 4,6,8 oraz Sikorskiego 30B. Stawki dla wspólnot za użytkowanie części wspólnych są takie same, jak dla mieszkańców SM.

Jeśli chodzi o składnik naliczany w czynszu o nazwie „podatek od nieruchomości”, to zawiera on w sobie sumę 5 składników: stawki miesięcznej WUG, stawki miesięcznej WUG za części wspólne, stawki miesięcznej PG, stawki miesięcznej PG za części wspólne, stawki miesięcznej PON za budynki mieszkalne oraz garaże. Składniki te są naliczane jedynie wobec mieszkańców SM, których mieszkania nie mają statusu odrębnej własności. Mieszkania z odrębną własnością mają w naliczeniu jedynie stawkę miesięczną WUG za części wspólne oraz stawkę miesięczną PG za części wspólne.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w Luboniu
62-030 Luboń, ul. Żabikowska 62
tel. 61 899 46 80
Identyfikator: 000488786
NIP 777-00-02-429

CZŁONEK ZARZĄDU


Michał Szuster