

UZASADNIENIE DO ZMIANY OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH W 2024r.

Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Gdańsku, zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. z 2021r roku poz. 1208 z późniejszymi zmianami – zwanej w dalszej części tekstu - ustawa o SM) oraz w oparciu o Statut Spółdzielni **informuje o zmianach opłat niezależnych i zależnych od spółdzielni.**

Zmiany opłat eksploatacyjnych zostały wprowadzone na podstawie Planu rzeczowo – finansowego spółdzielni na 2024rok, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 11/2023 z dnia 18.12.2023r.

Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji, skalkulowana została odrębnie dla każdej nieruchomości, z podziałem na opłaty niezależne od spółdzielni – które obowiązują od dnia 01.01.2024r oraz opłaty zależne od spółdzielni – które obowiązywać będą od dnia 01.04.2024r.

Stawki opłat niezależne od spółdzielni:

od I | 2024

1. **Zaliczka na centralne ogrzewanie** – stawka zaliczki za 1m² pow. grzewczej zmieniła się od 01.02.2023. w związku z czym od stycznia 2024r. nie ulega zmianie. Przewidujemy, że w I kwartale 2024r. Urząd Regulacji Energetyki (URE) ponownie zatwierdzi wyższe taryfy kosztów energii cieplnej zarówno GJ, jak i MW/h. O zmianach tych poinformujemy w późniejszym terminie.
2. **Wywóz nieczystości stałych** – zgodnie z decyzją Rady Miasta Gdańska opłaty za wywóz nieczystości segregowanych od **lutego 2020r.** wynoszą 0,88 zł za/m² lokalu i obecnie nie ulegają zmianie.
3. **Podatek od nieruchomości** – stawka skalkulowana na podstawie uchwał Rady Miasta Gdańska i Sopot wzrasta o ok. 15% w związku z czym opłata z tego tytułu wzrasta i wynosi 0,15 zł/m². Właściciele nieruchomości wnoszą opłaty z tego tytułu bezpośrednio do Gminy Miasta Gdańsk i Sopot.
4. **Zaliczka na podgrzanie wody** – ustalana jest zgodnie z obowiązującym w spółdzielni regulaminem, na podstawie faktycznych kosztów podgrzania wody i ilości wody podgrzanej w każdym węźle cieplnym. Wysokość zaliczki może się zmienić w I kwartale 2024r. jak w przypadku kosztów centralnego ogrzewania.
5. **Opłata stała za podgrzanie wody** – z powodu wzrostu cen energii cieplnej (MW/h) w 2023r. zatwierdzonych przez URE, wzrasta o ok. 30% tj. o 1,30 zł/os, z kwoty 4,50 zł/os do kwoty 5,80 zł/os.
6. **Zaliczka na zimną wodę i kanalizację w Gdańsku i Sopocie** – stawki za 1m³ skalkulowane zostały zgodnie z taryfą zatwierdzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne – WODY POLSKIE. Cena 1 m³ nie zmienia się i dla M. Gdańsk wynosi 12,58 zł/m³, dla M. Sopot 10,27 zł/m³. Nowe stawki zostaną zatwierdzone prawdopodobnie na przełomie stycznia i lutego, a wówczas obowiązywać będą od 01.03.2024r.
7. **Zaliczka na energię elektryczną** – energia zużyta w częściach wspólnych budynku - klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenie ulic placów zabaw, parkingów - w 2024r. nie zmienia się do czasu zatwierdzenia nowej taryfy przez URE i wynosi 5,00 zł/lok.

Stawki opłat zależne od spółdzielni:

od IV | 2024

1. **Koszty ogólne eksploatacji i zarządzania** – na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 11/2023 z dnia 18.12.2023r. stawka opłaty wzrasta do wysokości 2,24 zł/m². Głównym powodem wzrostu opłaty, jest likwidacja bonifikaty o której mowa w art. 5, ust 2 ustawy o SM, która wynosiła 0,35 zł/m². Wynika to z obowiązku zrealizowania jednego z zaleceń lustracji spółdzielni oraz wniosków biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego. Wspomniany na wstępie art. 4 ustawy o SM stwierdza, że opłaty eksploatacyjne wnoszone przez członków i właścicieli mieszkań powinny pokrywać pełne koszty eksploatacji zasobów sp-ni. Kolejnym powodem wzrostu opłaty, jest wysoka inflacja i wzrost minimalnego wynagrodzenia powodujące wzrost kosztów materiałów i usług świadczonych na rzecz sp-ni, a w przypadku opłat za wieczyste użytkowanie gruntów wzrost o ponad 130% w stosunku do br. Koszty funduszu płac pracowników mimo wzrostu o 10% nie powodują wzrostu opłat, z uwagi na zmniejszenie zatrudnienia w sp-ni o 3,75 etatu. Opłata ta przeznaczona jest, na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnych, kosztów transportu i kosztów administracji i zarządzania spółdzielnią. Koszty zarządzania spółdzielnią stanowią 35% tej opłaty i wynoszą 0,78 zł/m².
2. **Koszty eksploatacji budynku** – stawka zasadnicza wzrasta o 0,19 zł/m² i wynosić będzie 1,71 zł/m². Opłata ta naliczana jest od udziału w nieruchomości, Powodem zmiany, jest zmniejszenie pożytków z nieruchomości o wpływy z najmu miejsc pod reklamy na nieruchomościach – skutki tzw. ustawy krajobrazowej oraz. wysoka inflacja i wzrost minimalnego wynagrodzenia powodujące wzrost kosztów materiałów i usług świadczonych na rzecz wyodrębnionych nieruchomości. Stawka ta skalkulowana jest

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI” w Gdańsku

odrębnie dla każdego budynku i korygowana jest o wynik finansowy nieruchomości z poprzednich okresów sprawozdawczych, tj o (+ -) 0,10 zł/m². Pozycja ta obejmuje: wynagrodzenia konserwatorów i sprzątaczy, materiały i usługi konserwacyjne, środki czystości, ubezpieczenie nieruchomości, przeglądy techniczne.

3. **Konserwacja domofonów** – stawka nie ulega zmianie i wynosi nadal 2,71 zł/lok.
4. **Stawka opłaty z tytułu odpisu na fundusz remontowy** w budynkach mieszkalnych w 2024r. zwiększy się o 0,50 zł/m² w budynkach wysokich oraz o 0,70 zł/m² w budynkach niskich. i wynosić będzie 2,75 zł za/m² lokalu. W budynkach Grunwaldzka 573, 579 i 583 - 3,05 zł/m² do końca marca 2024r a od kwietnia, jak w pozostałych budynkach. W budynku przy ul Pawła Gdańca 4AB opłata na fundusz remontowy na wniosek mieszkańców będzie zwiększona do wysokości 3,75 zł/m². Przyczyną wzrostu odpisu, jest wzrost potrzeb remontowych w naszych zasobach mieszkaniowych, wysoka inflacja powodująca wzrost kosztów materiałów oraz wzrost minimalnego wynagrodzenia o ponad 23% powodujący wzrost kosztów usług budowlanych. W br. wzrasta również o 0,30zł/m² wysokość odpisu funduszu remontowego w garażach.
5. **Stawka opłat z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych** w 2024r. wzrasta średnio o 10% w zależności od liczby osób korzystających z windy w budynku. Powodem jest wzrost kosztów materiałów i usług oraz zmniejszająca się liczba osób. Z uwagi na fakt, że nie wszyscy właściciele lokali wypełniają obowiązek określony w Statucie i nie zgłaszają do spółdzielni rzeczywistej ilość osób zamieszkujących w lokalu (lokale wynajmowane), Zarząd rozważy skalkulowanie opłaty za windy od lokalu lub powierzchni lokalu a nie od liczby osób.
6. **Działalność społeczno – wychowawcza** – stawka opłaty nie ulega zmianie i wynosi 0,10 zł/m².
7. Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej zmieniają się również opłaty z **tytułu najmu pomieszczeń gospodarczych** i energii elektrycznej w tych pomieszczeniach o wskaźnik inflacji o ok. 10,0%.

Łącznie opłaty eksploatacyjne w 2024r. zwiększają się o od 5,8% do 9,1% w zależności od powierzchni mieszkania i liczby osób w stosunku do 2023r.

Opłaty w garażach – z tytułu kosztów administracji i zarządzania zwiększą się w 2024r. do wysokości 1,50 zł.m², kosztów eksploatacji garażu wzrasta do wysokości 0,84 zł/m², działalności społeczno – wychowawczej nie ulega zmianie, wzrasta o 0,30 zł/m² wysokość odpisu na fundusz remontowy. Podatek od nieruchomości wzrasta o 0,15 zł.m², W związku z wypowiedzeniem przez M. Gdańsk dotychczasowych umów o wysokości opłat za wieczyste użytkowanie gruntów pod garażami, opłaty z tego tytułu wzrastają o ponad 120%. Przyczyny zwiększenia opłat są analogiczne, jak w przypadku lokali mieszkalnych.

ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„BUDOWLANI”
80-339 Gdańsk-Oliwa, Ul. Grunwaldzka 569
58/552-00-08, 58/552-09-42
NIP 884-033-70-14
(2)

.....
Zastępca Prezesa Zarządu
RSM „Budowlani”
inż. Krzysztof Makowski
upr. budowl. nr POM/S/2009/01
5762/Gd/84

Prezes Zarządu
Inż. Zbigniew Kapiriski