

## Zawiadomienie

Szanowni Państwo

Zgodnie z uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie nr 206 z dnia 26.09.2023 r. w sprawie ustalenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz lokali określonych w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmienia się wysokość opłaty za utrzymanie lokalu na 2024 rok.

**W załączeniu przesyłamy nową kalkulację opłaty za utrzymanie lokalu obowiązującą od 01.01.2024 r.**

Wysokość opłaty za utrzymanie lokalu ustalona została w oparciu o planowane koszty związane z utrzymaniem nieruchomości i lokali w 2024 roku.

**Koszty utrzymania nieruchomości zostały skalkulowane do przewidywanych potrzeb w danej nieruchomości.**

W związku z szeregiem wskaźników ekonomicznych ulegających zmianie na przestrzeni ostatnich miesięcy w kalkulacji opłat na rok 2024 koszt prac związanych z eksploatacją nieruchomości został ujęty w wartościach wyższych o średnio 8,55 % w stosunku do planu na rok 2023 i obejmują koszty wykonania usług takich jak:

- sprawdzanie szczelności sieci gazowej
- rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania
- letniego utrzymania terenów zielonych
- sprzątania terenu nieruchomości
- segregacji i wywozu gabarytów
- zimowego utrzymania terenu
- usług kominiarskich
- konserwacji instalacji domofonowej
- przeglądów elektrycznych
- konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody
- zarządzania

oraz pozostałych usług obcych, które zostały skalkulowane na podstawie średnich kosztów poniesionych na Państwa nieruchomości z trzech poprzednich lat oraz przewidywanych potrzeb przy założeniu średniorocznego 10 % wzrostu cen towarów i usług.

Zostały wyliczone pożytki z nieruchomości, które zmniejszają należność z tytułu kosztów utrzymania.

W okresie od 2021 roku do 2024 roku planowane wpływy na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni Mieszkaniowej, które w opłacie z tytułu eksploatacji ujęte są w pozycji Zaliczka na utrzymanie nieruchomości oraz odpis na Fundusz Remontowy ( F.R. ) wynosiły odpowiednio :

27 258,00 zł/m-c co daje 3,44 zł/m<sup>2</sup>

28 983,00 zł/m-c co daje 3,66 zł/m<sup>2</sup>

32 446,00 zł/m-c co daje 4,10 zł/m<sup>2</sup>

34 197,00 zł/m-c co daje 4,32 zł/m<sup>2</sup>

Jak widać z powyższego zestawienia wysokość planowanych opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni na 2024 rok wzrosła w stosunku do kalkulacji kosztów na rok 2023 o 0,22 zł/m<sup>2</sup>. ( wzrost kosztów utrzymania o 8,55% natomiast fundusz remontowy pozostał bez zmian )

Podstawowy odpis na Fundusz Remontowy pozostaje na tym samym poziomie.

Dodatkowo fundusz remontowy może być decyzją Walnego Zgromadzenia zasilany środkami z nadwyżki bilansowej. W 2023 roku z podziału nadwyżki bilansowej za rok 2022 Walne Zgromadzenie przeznaczyło na fundusz remontowy nieruchomości Objazdowa kwotę w wysokości 15 695,35 zł. Dlatego też w przypadku mieszkań z prawem odrębnej własności, gdzie żaden z właścicieli nie wyraził chęci przyjęcia w poczet członków spółdzielni będzie w roku 2024 naliczana dopłata do funduszu remontowego mienia w wysokości 7,19 zł/miesiąc/mieszkanie.

**Poza kosztami utrzymania nieruchomości w opłacie z tytułu eksploatacji ujęte są również pozostałe koszty związane z nieruchomością ponoszone przez Spółdzielnię. Są to:**

1. Podatek od nieruchomości - koszty na dzień dzisiejszy zostały wyliczone wg stawek z 2023 r. Zmiana może nastąpić po Uchwale Rady Miejskiej w Skoczowie, która będzie podjęta prawdopodobnie w listopadzie b. r. W związku z powyższym w grudniu 2023 roku otrzymają Państwo nowe wyliczenie opłaty eksploatacyjnej, która obowiązywać będzie od 01.01.2024 r. wraz z nową stawką podatku od nieruchomości.
2. Wieczyste użytkowanie gruntów - wysokość opłaty pozostaje bez zmian w stosunku do ubiegłego roku a różnice dla poszczególnych nieruchomości mogą wynikać tylko z udziału w opłacie lokali użytkowych w najmie.
3. Spółdzielnia corocznie odnawia polisę obejmującą ubezpieczenie majątku. Polisa obejmuje okres od 01.04.2023 do 31.03.2024 r. Wartość polisy i składka roczna jest aktualizowana w miesiącu marcu każdego roku i w zależności wartości odtworzeniowej nieruchomości, stawek ubezpieczyciela, ilości wypłaconych szkód lub w zależności od aktualnej wartości sprzętu podlegającego ubezpieczeniu może ulec zmianie .
4. Wywóz nieczystości - wysokość uzależniona jest od decyzji Rady Miasta Skoczowa. Na dzień dzisiejszy obowiązuje cena 39 zł/osobę przy segregowaniu śmieci. Dlatego też przypominamy o obowiązku segregowania śmieci. Obowiązkiem właściciela mieszkania jest bieżące aktualizowanie oświadczeń złożonych w Spółdzielni o liczbie faktycznie zamieszkałych osób w mieszkaniu.
5. Energia elektryczna wspólna - kwota przypadająca na mieszkanie została obliczona w oparciu o poniesione koszty w pierwszym półroczu 2023 roku.
6. Opłata za konserwację instalacji AZART w kwocie 1,39 zł/miesiąc/mieszkanie. W takiej też wysokości opłata została ujęta w kalkulacji na rok 2024. W przypadku zmiany ceny przez wykonawcę usługi opłata ta może ulec zmianie.
7. Opłata stała za centralną ciepłą wodę - koszt opłaty przypadający na mieszkanie wyliczony na podstawie cen dostawy gazu
8. Wymiana wodomierzy w mieszkaniach - uległy zmianie ceny zakupu i montażu wodomierzy w mieszkaniach. Dlatego też na rok 2024 opłata wnoszona na pokrycie kosztów wymiany liczników wody została urealniona do wysokości faktycznego kosztu zakupu i montażu urządzeń.

9. Zakup i montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania - spłata kosztów zakupu i montaż elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania nie ulega zmianie w stosunku do planu na rok 2023. Zakup został w całości sfinansowany z wolnych środków Spółdzielni a jego spłata została zaplanowana na okres 5 lat. Dlatego też wysokość spłaty nie ulegnie zmianie przez pierwsze cztery lata. Niewielkie różnice mogą wystąpić w ostatnim roku spłaty, gdzie zostaną uwzględnione zaokrąglenia oraz ewentualne różnice pomiędzy ilością zaplanowanych a faktycznie zamontowanych podzielników.

10. Koszty związane ze sprzątaniem wiatrołapów - opłata jest naliczana zgodnie z deklaracją wyrażającą chęć skorzystania z tej usługi przez wszystkich mieszkańców danej klatki schodowej. Stawki opłaty są zróżnicowane w zależności od ilości mieszkań na klatce schodowej. Opłata ta jest wykazywana w osobnej pozycji w opłacie eksploatacyjnej.

11. Ubezpieczenie indywidualne mieszkań - istnieje możliwość indywidualnego ubezpieczenia swojego mieszkania. Osoby chcące ubezpieczyć swoje mieszkanie spisują za pośrednictwem Spółdzielni umowę z firmą UNIQA, a opłatę miesięczną za ubezpieczenie wpłacają wraz z zaliczką za utrzymanie swojego lokalu mieszkalnego.

Media do rozliczenia zgodnie z Regulaminami :

1. Centralne ogrzewanie - zaliczki zostają na bieżąco aktualizowane zgodnie z taryfami dostawcy paliwa gazowego oraz kosztów związanych z obsługą kotłowni.
2. Zimna woda - zaliczka ustalana na podstawie cen wynikających z taryfy dostawcy oraz indywidualnie ustalonej normy prognozowanego zużycia
3. Kanalizacja - zaliczka ustalana na podstawie cen wynikających z taryfy dostawcy oraz indywidualnie ustalonej normy prognozowanego zużycia
4. Podgrzanie wody - cena podgrzania wody została ustalona według średniego zużycia i w oparciu o aktualne ceny dostawcy paliwa.

Kalkulacja opłat na rok 2024, która stanowi załącznik do niniejszego pisma nie uwzględnia jeszcze nowych stawek dotyczących podatku od nieruchomości.

W celu przeliczenia opłaty przypadającej na konkretne mieszkanie w zależności od tytułu do lokalu należy poszczególne pozycje opłaty pomnożyć przez udział lokalu w nieruchomości lub inny wskaźnik wykazany w tabeli.

W grudniu 2023 roku otrzymają Państwo informację zawierającą kwotowe wyliczenie opłaty przypadającej na Państwa lokal, które będzie obowiązywało od 01.01.2024 r., gdzie w zależności od decyzji Rady Miejskiej Skoczowa, zostanie uaktualniona kwota podatku od nieruchomości.

#### **Uwaga :**

Informujemy, że istnieje możliwość pobrania zaświadczenia w dziale technicznym, na podstawie którego można bezpłatnie oddać gabaryty w punkcie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych PSZOK prowadzonym przez Miejską Spółkę SKO-EKO sp. z o.o. w Skoczowie. Oddawanie gabarytów w ten sposób będzie miało wpływ na realne obniżenie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię z tytułu sprzątania i wywozu gabarytów pozostawionych przy wiatach śmietnikowych.

W związku z przygotowywanymi nowymi książeczkami opłat czynszowych na 2024 rok oraz kosztami prowizji bankowych ponoszonych przez Spółdzielnię od wpłat gotówkowych w kasach banku, zachęcamy do dokonywania wpłat z tytułu eksploatacji drogą internetową.

Osoby, które zamierzają zrezygnować z korzystania z tradycyjnej książeczki opłat drukowanej przez Spółdzielnię, proszone są o zgłoszenie takiej informacji w sekretariacie Spółdzielni. Dla tych osób nie będziemy już zamawiać nowych książeczek.

Przypominamy, że w przypadku mieszkań z odrębnym prawem do lokalu istnieje możliwość przyjęcia właściciela w poczet członków Spółdzielni bez ponoszenia przez niego opłat z tytułu wpisowego i udziału. Członkostwo w Spółdzielni daje prawo korzystania ze środków dzielonych przez Walne Zgromadzenie w ramach

zysku z działalności gospodarczej i jednocześnie zwalnia z obowiązku wnoszenia dopłat uiszczanych przez nie członków do funduszu remontowego nieruchomości w roku 2024. Członkostwo daje również między innymi prawo wglądu w dokumentację Spółdzielni, głosowania na Walnym Zgromadzeniu oraz uczestnictwo w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni. W celu uzyskania szczegółowych informacji dotyczących członkostwa w Spółdzielni prosimy o kontaktowanie się z działem członkowskim.

 ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„WSPÓLNOTA”  
w Skoczowie 



Zmiana opłaty z tytułu eksploatacji od dnia 01.01.2024 rok

Nazwa	Nieruchomość Objazdowa			
	Najemcy lokali i wykonawcy z członkowską Spółdzielni	Nie członkowie posiadający odrębna własność do lokalu	Członkowie posiadający prawo do lokalu	Członkowie posiadający odrębna własność do lokalu
<b>1. Koszty Utrzymania Nieruchomości</b>				
<b>1. Koszty z nieruchomości</b>	23 227	-995	23 227	-995
<b>Koszty Utrzymania Nieruchomości do naliczeń w opłacie eksploatacyjnej (wg udziału mieszkań w nieruchomości)</b>	23 227	22 232	22 232	22 232
<b>2. Pozostałe koszty :</b>				
Podatek od nieruchomości z lokalu (wg udziału mieszkania w nieruchomości)	1 146,24		1 146,24	
Podatek od nieruchomości z mieszkania SM (wg udziału mieszkania w nieruchomości)	86,00	86,00	86,00	86,00
Wieloletnie użytkowanie z mieszkania SM (wg udziału mieszkania w nieruchomości)	69,39	69,39	69,39	69,39
Ubezpieczenie mieszkania SM (wg udziału mieszkania w nieruchomości)	222,40	222,40	222,40	222,40
Wynówz nieruchomości (złosobe)	39,00	39,00	39,00	39,00
Sprzątanie klatek schodowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Energia elektryczna części wspólnych (zł/mieszkanie)				
Opłata stała centralna ciepłej wody (zł/mieszkanie)	1,39	1,39	1,39	1,39
Opłata stała centralna ciepłej wody (zł/mieszkanie)				
Ubezpieczenie indywidualne mieszkania (wg stawek ubezpieczyciela)				
Legalizacja wodomierzy w mieszkaniach (wg udziału mieszkania w nieruchomości)	649,44	649,44	649,44	649,44
Zakup i montaż elektronicznych podzielników ciepła ( wg udziału mieszkania w nieruchomości )	354,90	354,90	354,90	354,90
<b>3. Fundusz remontowy – odpis podstawowy (wg udziału mieszkania w nieruchomości)</b>	11 965	11 965	11 965	11 965
<b>4. Dodatkowy odpis na FR mieszkania (dla nie członków (zł/lokal)</b>	7,19	7,19		
<b>5. Koszty medów do rozliczenia :</b>				
Zaliczki na koszty centralnego ogrzewania (zł/m2)				
Zima woda – wg indywidualnego zużycia (zł/m3)	7,13	7,13	7,13	7,13
Kanalizacja – wg ilości zużytej wody (zł/m3)	9,26	9,26	9,26	9,26
Opłata stała za wodę (zł/mieszkanie)				
Opłata stała za kanalizację (zł/mieszkanie)				
Opłata za przesył wody (zł/mieszkanie)	2,00	2,00	2,00	2,00
Opłata za przesył kanalizacji (zł/mieszkanie)	2,00	2,00	2,00	2,00
Zaliczki na koszty podgrzania wody (zł/m3)				
<b>6. Inne koszty :</b>				
Indywidualne korzystanie z pomieszczenia pralni				
Indywidualne korzystanie z dodatkowej piwnicy (zł/m2)	3,00		3,00	3,00
Remont kotłowni – dot. Obj 18 i Al. Jana Pawła II 1a (zł/m2)	0,10	0,10	0,10	0,10
Remont kotłowni – dot. Obj 20, 22 i 24 (zł/m2)	0,40	0,40	0,40	0,40
Indywidualne koszty korespondencji wg zgłoszeń	2,28	2,28	2,28	2,28


**Członek Zarządu**  
  
**Kazimierz Pilecki**

Budynek	Energia elektr. zimneszkanie	w tym z tytułu oświetlenia klatek	z tyt oświetlenia zewnętrznego, anteny Azart, monitoring
Objazdowa 18	4,69	1,88	2,81
Objazdowa 20	4,69	1,88	2,81
Objazdowa 22	4,69	1,88	2,81
Objazdowa 24	4,69	1,88	2,81
Aleja Jana Pawła II 1a	4,69	1,88	2,81
<b>Budynek</b>	<b>Opłata stała za wodę z/lokal</b>	<b>Opłata stała kanalizacji z/lokal</b>	<b>Opłata stała cew zimneszkanie</b>
Objazdowa 18	0,34	0,35	4,58
Objazdowa 20	0,73	0,75	2,47
Objazdowa 22	0,41	0,58	1,76
Objazdowa 24	0,46	0,47	1,68
Aleja Jana Pawła II 1a	0,34	0,35	4,58

Sprzątanie wiatrolapów -	zł/mieszkanie
Liczba mieszkań na klatce schodowej	15
	8
	5,08
	12

zaliczki na koszty centralnego ogrzewania		
Obj 18 i Al. JPII 1a	2,89	
Obj 20, 22, 124	5,08	4,05
		3,28

zaliczki na podgrzanie wody opłata zmienna		
Obj 18	20,08	zł/m³
Al JPII 1a	20,08	zł/m³
Obj 20	27,96	zł/m³
Obj 22	35,00	zł/m³
Obj 24	21,55	zł/m³

**CZŁONEK ZARZĄDU**  
 GŁÓWNA KSIĘGOWA  
  
**mgr Aleksandra Trojan**

**PREZES ZARZĄDU**  
  
**mgr inż. Janusz Stowrotowski**