

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 8,59 % w stosunku do planu na rok 2023 i obejmuje koszty wykonania usług takich jak:

- sprawdzanie szczelności sieci gazowej
- rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania
- letniego utrzymania terenów zielonych
- sprzątnięcia terenu nieruchomości
- zimowego utrzymania terenu
- segregacji i wywozu gabarytów
- usług kominiarskich
- konserwacji instalacji domofonowej
- przeglądów elektrycznych
- konserwacji instalacji centralnego ogrzewania
- 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 :

34 231,00 zł/m-c co daje 3,43 zł/m²

36 043,00 zł/m-c co daje 3,61 zł/m²

40 378,00 zł/m-c co daje 4,04 zł/m²

42 483,00 zł/m-c co daje 4,26 zł/m²

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/m². (wzrost kosztów utrzymania o 8,59 % 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 Osiedlowa kwotę w wysokości 20 524,67 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. Wiecyste 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 pokrycie kosztów energii elektrycznej części wspólnych budynku została wyliczona na podstawie faktycznego zużycia wykazanego na fakturach dostawcy energii elektrycznej za pierwsze półrocze 2023 osobno dla każdego z budynków w nieruchomości.
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

7. Opłata stała za centralną ciepłą wodę - kwota przypadająca na mieszkanie została wyliczona w oparciu o ilość zamówionej mocy dla danego budynku oraz aktualną cenę MW zgodnie z taryfą dostawcy ciepła zużywanego na potrzeby centralnej ciepłej wody.

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 zgodnie z aktualnym cennikiem dostawcy.

9. Zakup i montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania - spłata kosztów zakupu i montażu 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 ciepła
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 na budynku i w oparciu o aktualne ceny dostawcy energii cieplnej

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 sprzątnięcia 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

Załącznik do uchwały nr 26/2024 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota" z dnia 01.01.2024 roku

Osiedlowa		Osiedlowa			
Nazwa	Najemcy lokali i wykluczeni z członkostwa Spółdzielni	Nie członkowie posiadający odrębną własność do lokalu	Członkowie posiadający prawo do lokalu	Członkowie posiadający odrębną własność do lokalu	
1. Koszty Utrzymania Nieruchomości	26 916	26 916	26 916	26 916	
Pozycy z nieruchomości		-309	-309	-309	
Koszty Utrzymania Nieruchomości do naliczec czynszu (wg udziału)	26 916	26 607	26 607	26 607	
2. Pozostałe koszty :					
Podatek od nieruchomości z lokalu (wg udziału)	1 350,43		1 350,43		
Podatek od nieruchomości z mienia SM (wg udziału)	108,26	108,26	108,26	108,26	
Wliczenie użytkowanie z mienia SM (wg udziału)	87,35	87,35	87,35	87,35	
Ubezpieczenie mienia SM (wg udziału)	279,98	279,98	279,98	279,98	
Wywóz nieczystości (zlosope)	39,00	39,00	39,00	39,00	
Sprzątanie klatek schodowych	0,00	0,00	0,00	0,00	
Energia elektryczna części wspólnych (zlmieszkanie)	Wg zestawienia	Wg zestawienia	Wg zestawienia	Wg zestawienia	
T elewizja kablowa (zlmieszkanie)	1,39	1,39	1,39	1,39	
Opłata stała c.c.w. (zlmieszkanie)	Wg zestawienia	Wg zestawienia	Wg zestawienia	Wg zestawienia	
Ubezpieczenie indywidualne mieszkania (wg stawek ubezpieczyciela)	Wg zgłoszenia	Wg zgłoszenia	Wg zgłoszenia	Wg zgłoszenia	
Legalizacja wodomierzy w mieszkaniach (wg udziału)	744,97	744,97	744,97	744,97	
Zakup i montaż elektronicznych podzielników ciepła (wg udziału)	466,76	466,76	466,76	466,76	
3. Fundusz remontowy – odpis podstawowy (wg udziału)	15 876	15 876	15 876	15 876	
4. Dodatkowy odpis na FR mienia Spółdzielni dla nie członków (zillokal)	7,19	7,19			
5. Koszty medów do rozliczenia :					
Zaliczki na koszty centralnego ogrzewania (zlmr2)	Wg zestawienia	Wg zestawienia	Wg zestawienia	Wg zestawienia	
Zimna woda – wg indywidualnego zużycia (zlmr3)	7,13	7,13	7,13	7,13	
Kanalizacja – wg ilości zużytej wody (zlmr3)	9,26	9,26	9,26	9,26	
Opłata stała za wodę (zlmieszkanie)	Wg zestawienia	Wg zestawienia	Wg zestawienia	Wg zestawienia	
Opłata stała za kanalizację (zlmieszkanie)	Wg zestawienia	Wg zestawienia	Wg zestawienia	Wg zestawienia	
Opłata za prąsy wody (zlmieszkanie)	2,00	2,00	2,00	2,00	
Opłata za prąsy kanalizacji (zlmieszkanie)	2,00	2,00	2,00	2,00	
Zaliczki na koszty podgrzania wody (zlmr3)	Wg zestawienia	Wg zestawienia	Wg zestawienia	Wg zestawienia	
6. Inne koszty :					
Indywidualne korzystanie z pomieszczenia pralni	Dociążenie za zużycia energii elektryczną, wodę i gaz				
Indywidualne korzystanie z dodatkowej piwnicy (zlmr2)	3,00	3,00	3,00	3,00	
Indywidualne korzystanie ze sprzątanai wiatrolapów	Wg indywidualnej deklaracji wg cen z zestawienia				
Indywidualne koszty korespondencji wg zgłoszeń	2,28	2,28	2,28	2,28	

Budynek	Energia elektr zlmieszkanie
Osiedlowa 16	4,10
Osiedlowa 18	1,18
Osiedlowa 20	1,57
Osiedlowa 22	3,78

Budynek	Zał na c.c. zlmr2	Zaliczka na koszty podgrzania wody zlmr3	Opłata stała c.c.w zlmieszkanie
Osiedlowa 16	6,50	38,72	14,07
Osiedlowa 18	5,90	40,69	14,07
Osiedlowa 20	6,37	40,78	14,07
Osiedlowa 22	5,72	39,45	14,07

Budynek	Opłata stała za wodę zillokal	Opłata stała za kanalizację zillokal
Osiedlowa 16	0,25	0,55
Osiedlowa 18	0,34	0,35
Osiedlowa 20	0,20	0,29
Osiedlowa 22	0,34	0,35

Członek Zarządu
Kazimierz Pilecki

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA
mgr Aleksandra Trojan

PRZEB S ZARZĄDU
mgr inż. Janusz Skonieczny