

Skoczów 23.09.2024 r.

(zmiana opłaty czynszowej dla Gustawa Morcinka 18)

Szanowni Państwo

Zgodnie z uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie nr 230 z dnia 23.09.2024 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 2025 rok.

W załączeniu przesyłamy nową kalkulację opłaty za utrzymanie lokalu obowiązującą od 01.01.2025 r.

Wysokość opłaty za utrzymanie lokalu ustalona została w oparciu o planowane koszty związane z utrzymaniem nieruchomości i lokali w 2025 roku. **Koszty utrzymania nieruchomości zostały skalkulowane do przewidywanych potrzeb w danej nieruchomości.**

W kalkulacji opłat na rok 2025 koszt prac związanych z eksploatacją nieruchomości został ujęty w wartościach wyższych o średnio 3,62 % w stosunku do planu na rok 2024 i obejmują koszty wykonania usług takich jak:

- sprawdzanie szczelności sieci gazowej
- rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania
- letniego utrzymania terenów zielonych
- sprzątania terenu nieruchomości
- zimowego utrzymania terenu
- segregacji i wywozu gabarytów
- usług kominiarskich
- konserwacji instalacji domofonowej
- przeglądów elektrycznych
- konserwacji instalacji centralnego ogrzewania
- zarządzania (obniżka w stosunku do planu na rok 2024 o 0,84 %)

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 8 % wzrostu cen towarów i usług.

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

W okresie od 2022 roku do 2025 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 :

14 934,00 zł/m-c co daje 3,51 zł/m²

16 481,00 zł/m-c co daje 3,87 zł/m²

17 480,00 zł/m-c co daje 4,11 zł/m²

18 071,00 zł/m-c co daje 4,25 zł/m²

Jak widać z powyższego zestawienia wysokość planowanych opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni na 2025 rok wzrosła w stosunku do kalkulacji kosztów na rok 2024 o **0,14 zł/m²**.

(wzrost kosztów utrzymania o 5,29 % 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 2024 roku z podziału nadwyżki bilansowej za rok 2023 Walne Zgromadzenie przeznaczyło na fundusz remontowy nieruchomości Objazdowa kwotę w wysokości 584,17 zł oraz na fundusz remontowy mienia kwotę w wysokości 93 109,44 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 2025 naliczana dopłata do funduszu remontowego nieruchomości kwota w wysokości 0,62 zł/m-c i dopłata do funduszu remontowego mienia w wysokości 3,38 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 2024 r. Zmiana może nastąpić po Uchwale Rady Miejskiej w Skoczowie, która będzie podjęta prawdopodobnie w listopadzie b. r. W związku z powyższym w grudniu 2024 roku otrzymają Państwo nowe wyliczenie opłaty eksploatacyjnej, która obowiązywać będzie od 01.01.2025 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 01.04.2024 do 31.03.2025 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 – Uchwałą nr IV/48/2024 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 28 sierpnia 2024 r. stawka opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi od dnia 01.10.2024 r. będzie wynosiła 43,00 zł od osoby zamieszkującej w sytuacji, gdy spełniany jest obowiązek zbierania odpadów w sposób selektywny. . Dlatego też przypominamy o konieczności segregowania wyrzucanych 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 dla mieszkań została wyliczona na podstawie średniego zużycia wykazanego na fakturach dostawcy energii elektrycznej w okresie od stycznia 2023 do czerwca 2024 i aktualnych cen energii elektrycznej - osobno dla każdego z budynków w nieruchomości.
6. Opłata za podstawowy pakiet telewizji VECTRA wysokości 9,18 zł/miesiąc. W takiej też wysokości opłata została ujęta w kalkulacji na rok 2025. W przypadku zmiany ceny przez operatora opłata ta może ulec zmianie.
7. Wymiana wodomierzy w mieszkaniach – uległy zmianie ceny zakupu i montażu wodomierzy w mieszkaniach.

Dlatego też na rok 2025 opłata wnoszona na pokrycie kosztów wymiany liczników wody została urealniona do wysokości faktycznego kosztu zakupu i montażu urządzeń zgodnie z aktualnym cennikiem dostawcy.

8. Zakup i montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania – spłata kosztów zakupu i montażu elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania nie ulega zmianie. Zakup w roku 2022 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.

9. Koszty związane ze sprzątnięciem klatek schodowych – od marca 2024 wszystkie klatki schodowe są sprzątane przez firmy zewnętrzne na podstawie zawartych przez Zarząd umów. Opłata w stosunku do kosztów z roku 2024 może ulec zmianie o wysokość wskaźnika inflacji za rok 2024. Na potrzeby kalkulacji na rok 2025 przyjęto wzrost kosztów o 5%, co daje opłatę w wysokości 20,58 zł/mieszkanie. W sytuacji, gdy będzie znana faktyczna podwyżka i będzie się różniła od założonej w kalkulacji, opłata zostanie zaktualizowana. Opłata ta jest wykazywana w osobnej pozycji w opłacie eksploatacyjnej.

10. 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.

11. Opłata za doręczenie korespondencji drogą pocztową – w przypadku złożenia przez mieszkańca deklaracji chęci otrzymywania korespondencji drogą pocztową na adres znajdujący się poza zasobami Spółdzielni, zostaje z tego tytułu naliczona dodatkowa opłata. Wysokość tej opłaty jest skalkulowana w oparciu o średnią ilość wysyłek w roku oraz aktualną cenę znaczka pocztowego - według cennika Poczty Polskiej.

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, opłaty stałe zgodnie z cenami wynikającymi z taryf
3. Kanalizacja – zaliczka ustalana na podstawie cen wynikających z taryfy dostawcy oraz indywidualnie ustalonej normy prognozowanego zużycia, opłaty stałe zgodnie z cenami wynikającymi z taryf
4. Podgrzanie wody – cena podgrzania wody została ustalona według średniego zużycia na budynku i w oparciu o aktualne ceny dostawcy energii cieplnej, opłaty stałe zgodnie z cenami wynikającymi z taryf
5. Zaliczka na pokrycie kosztów przesyłu wody i kanalizacji (pokrycie różnic pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą liczników indywidualnych) nie ulega zmianie.

Kalkulacja opłat na rok 2025, 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 2024 roku otrzymają Państwo informację zawierającą kwotowe wyliczenie opłaty przypadającej na Państwa lokal, które będzie obowiązywało od 01.01.2025 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 2025 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 2025. 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.

Zmiana opłaty eksploatacyjnej od dnia 01.01.2025

Gustawa Morcinika 18

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 Utrzymywania Nieruchomości				
Pozyski z nieruchomości	11 765	11 765	11 765	11 765
2. Pozostałe koszty :				
Koszty Utrzymywania Nieruchomości do naliczeń czynszu (wg udziału)	11 765	11 765	11 765	11 765
Podatek od nieruchomości z lokalu (wg udziału)	667,59		667,59	
Podatek od nieruchomości z mienia SM (wg udziału)	50,70	50,70	50,70	50,70
Wliczysie użytkowanie z mienia SM (wg udziału)	37,33	37,33	37,33	37,33
Ubezpieczenie mienia SM (wg udziału)	155,29	155,29	155,29	155,29
Wywóz nieczystości (złosobę)	43,00	43,00	43,00	43,00
Sprzątanie klatek schodowych	20,58	20,58	20,58	20,58
Energia elektryczna części wspólnych (zł/mieszkanie)	7,71	7,71	7,71	7,71
Telewizja kablowa (zł/mieszkanie)	9,18	9,18	9,18	9,18
Ubezpieczenie indywidualne mieszkania (wg stawek ubezpieczyciela)	Wg zgłoszenia	Wg zgłoszenia	Wg zgłoszenia	Wg zgłoszenia
Legalizacja wodomierzy w mieszkaniach (wg udziału)	655,43	655,43	655,43	655,43
Zakup i montaż elektronicznych podzielników ciepła (wg udziału)	147,64	147,64	147,64	147,64
3. Fundusz remontowy – odpis podstawowy (wg udziału)	6 306	6 306	6 306	6 306
4. Dodatkowy odpis na fundusz remontowy nieruchomości dla nie członków (zł/lokal)	0,62	0,62	0,62	0,62
5. Dodatkowy odpis na FR mienia Spółdzielni dla nie członków (zł/lokal)	3,38	3,38	3,38	3,38
6. Koszty mediów do rozliczenia :				
Zaliczki na koszty centralnego ogrzewania (zł/m ²)	6,55	6,55	6,55	6,55
Zima woda – wg indywidualnego zużycia (zł/m ³)	7,29	7,29	7,29	7,29
Kanalizacja – wg ilości zużytej wody (zł/m ³)	9,35	9,35	9,35	9,35
Opłata stała za wodę (zł/mieszkanie)	0,86	0,86	0,86	0,86
Opłata stała za kanalizację (zł/mieszkanie)	0,91	0,91	0,91	0,91
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 podgrzewania wody (zł/m ³)	65,01	65,01	65,01	65,01
Opłata stała c.c.w. (zł/mieszkanie)	34,13	34,13	34,13	34,13
7. Inne koszty :				
Indywidualne korzystanie z pomieszczenia piwni	3,00	3,00	3,00	3,00
Indywidualne korzystanie z dodatkowej piwnicy (zł/m ²)	Wg indywidualnej deklaracji	Wg cen z zestawienia		
Indywidualne koszty korespondencji wg zgłoszeń	2,86	2,86	2,86	2,86

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
WSPÓLNOTA
w Skoczowie