

Skoczów, dnia 26 września 2025 roku

Szanowni Państwo

Zgodnie z uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie nr 213 z dnia 24 września 2025 roku 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 2026 rok. Kalkulacja stawek, przed zatwierdzeniem przez Zarząd, została przedstawiona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23 września 2025 roku i została przez Radę pozytywnie zaopiniowana. Dopełniając obowiązku wynikającego z art. 4 ust. 7 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, poniżej przedstawiamy uzasadnienie zmian w poszczególnych pozycjach opłaty eksploatacyjnej.

1. Koszty utrzymania nieruchomości

Wysokość opłaty za utrzymanie lokalu ustalona została w oparciu o planowane koszty związane z utrzymaniem nieruchomości i lokali w 2026 roku. Koszty utrzymania nieruchomości zostały skalkulowane do przewidywanych potrzeb w danej nieruchomości z uwzględnieniem w cenach usług wykonywanych na rzecz Spółdzielni podwyżki minimalnego wynagrodzenia w roku 2026 oraz szacowanej wysokości średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku 2025. Na potrzeby kalkulacji wskaźnik inflacji został przyjęty w wysokości 3,9%, czyli w wartości opublikowanej w projekcji Narodowego Banku Polskiego z lipca bieżącego roku.

W kalkulacji opłat na rok 2026 koszt prac związanych z eksploatacją nieruchomości obejmującej budynki przy ul. Górny Bór i budynki Gustawa Morcinka 5 i 7 (w dalszej części określane jako nieruchomość Górny Bór) został ujęty w wartościach wyższych o średnio 0,77 % w stosunku do planu na rok 2025 i obejmuje koszty wykonania usług takich jak:

- o sprawdzanie szczelności sieci gazowej
- o rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania
- o letniego utrzymania terenów zielonych
- o sprzątania terenu nieruchomości
- o segregacji i wywozu gabarytów
- o zimowego utrzymania terenu
- o usług kominiarskich
- o konserwacji instalacji domofonowej
- o przeglądów elektrycznych
- o konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody
- o 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 wzrostu cen towarów i usług o 3,9%.

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

W okresie od 2024 roku do 2026 roku planowane wpływy na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni Mieszkaniowej dla nieruchomości Górny Bór, które w opłacie z tytułu eksploatacji ujęte są w pozycji Zaliczka na utrzymanie nieruchomości, wynosiły odpowiednio:

- o za 2024 rok – kwota w wysokości 58 798,00 zł/m-c
- o za 2025 rok – kwota w wysokości 60 896,00 zł/m-c
- o za 2026 rok – kwota w wysokości 61 367,00 zł/m-c

Jak widać z powyższego zestawienia wysokość planowanych miesięcznych opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości na 2026 rok wzrosła w stosunku do kalkulacji kosztów na rok 2025 o kwotę w wysokości 471,00 zł, czyli o 0,77%, co w przeliczeniu na powierzchnię daje wzrost o 0,02 zł/m².

2. Fundusz remontowy

Wysokość funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” od 2015 roku, czyli na przestrzeni ostatnich 10 lat, nie ulegała zmianie. Od dłuższego czasu obserwujemy znaczący wzrost cen materiałów budowlanych oraz rosnący koszt roboczogodziny na rynku usług remontowo-budowlanych, jak również istotnemu zatrzymywaniu uległy opłaty za media zużywane w budynkach (odnosząc się do lat 2022-2025), co skłoniło nas do rozważenia zmiany wysokości odpisu na fundusz remontowy. Zarząd mając na uwadze powyższe oraz uwzględniając stopień zużycia budynków, zdecydował, że z dniem

01.01.2026 roku podstawowy odpis na fundusz remontowy nieruchomości zostanie podniesiony o 0,30 zł/m² na wszystkich nieruchomościach mieszkalnych. Wysokość odpisu na fundusz dla nieruchomości Górny Bór kształtował się następująco:

- o od 2015 do 2025 roku w wysokości 33 961,00 zł miesięcznie, co daje średnio na nieruchomość 1,55 zł/m²
- o 2026 rok 40 552,00 zł miesięcznie, co średnio na nieruchomość kwotę w wysokości daje 1,85 zł/m²

Dodatkowo fundusz remontowy może być decyzją Walnego Zgromadzenia zasilany środkami z nadwyżki bilansowej. W 2025 roku z podziału nadwyżki bilansowej za rok 2024 Walne Zgromadzenie przeznaczyło na fundusz remontowy nieruchomości Górny Bór kwotę w wysokości 17 413,64 zł oraz na fundusz remontowy mienia kwotę w wysokości 203 607,51 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 2026 naliczana dopłata do funduszu remontowego nieruchomości w wysokości 2,73 zł/m-c i dopłata do funduszu remontowego mienia w wysokości 7,42 zł/miesiąc/mieszkanie. Dlatego też gorąco zachęcamy w przypadku mieszkań z odrębnym prawem do wstąpienia właściciela w poczet członków Spółdzielni (bez ponoszenia przez niego opłat z tytułu wpisowego i udziału).

Pozostałe koszty zależne od Spółdzielni:

1. Ubezpieczenie majątku

Ubezpieczenie majątku jest dla Spółdzielni czynnością obligatoryjną. Dlatego też, Zarząd corocznie zawiera nową umowę ubezpieczeniową lub odnawia obowiązującą polisę na kolejny rok. Obecnie obowiązująca polisa obejmuje okres od 01.04.2025 do 31.03.2026 r. i na jej podstawie została ustalona opłata ujęta w kalkulacji kosztów eksploatacji na rok 2026. Wartość polisy i składka roczna aktualizowana jest w marcu każdego roku w zależności od wysokości wartości odtworzeniowej nieruchomości, stawek ubezpieczyciela, ilości wypłaconych szkód lub w zależności od aktualnej wartości sprzętu podlegającego ubezpieczeniu, może w kolejnych latach ulec zmianie.

2. Wymiana wodomierzy w mieszkaniach

Opłata z tytułu wymiany wodomierzy w mieszkaniach jest kalkulowana w oparciu o cenę wodomierza oraz ilość urządzeń, które należy wymienić w danym okresie czasu. Licznik wody z mocy prawa podlega obowiązkowej legalizacji, co w praktyce oznacza wymianę starego licznika na nowe urządzenie, raz na 5 lat, a nakładka do elektronicznego odczytu stanu licznika jest wymieniana raz na 10 lat. W kalkulacji opłata wnoszona na pokrycie kosztów wymiany liczników wody została przeliczona i urealniona do wysokości przewidywanego kosztu zakupu i montażu urządzeń w 2026 roku.

3. Zakup i montaż elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania

Podzielniki ciepła zostały zakupione i zamontowane w roku 2021, a ich całkowita spłata została zaplanowana na okres do 5 lat począwszy od roku 2022. Ostatnim rokiem spłaty będzie rok 2026 i w tym czasie zostanie całkowicie rozliczony pełny koszt zakupu podzielników. W pierwszym kwartale 2026 roku spłata będzie dokonywana w kwotach identycznych jak w latach poprzednich. Natomiast po uwzględnieniu zaokrągleń oraz ewentualnych różnic pomiędzy ilością zaplanowanych a faktycznie zamontowanych podzielników pozycja zostanie w kwietniu skorygowana i od kolejnego miesiąca zdjęta z opłaty eksploatacyjnej.

4. Koszty sprzątania wiatrołapów i klatek schodowych

Zgodnie z zapisami umowy zawartej pomiędzy wykonawcą usługi a Zarządem Spółdzielni, opłata raz w roku może ulec zmianie o wysokość średniorocznego wskaźnika inflacji za rok poprzedni ogłaszanego przez Prezesa GUS. Na potrzeby kalkulacji na rok 2026 przyjęto wzrost kosztów o 3,9 % (przyjęty wskaźnik inflacji w roku 2025 na podstawie projekcji Narodowego Banku Polskiego opublikowanej w lipcu bieżącego roku), co daje opłatę w wysokości 20,51 zł/mieszkanie. W sytuacji, gdy będzie znana faktyczna podwyżka i będzie się różniła od założonej w kalkulacji, opłata zostanie zaktualizowana.

5. Opłata za telewizję kablową VECTRA

Opłata za korzystanie z telewizji kablowej VECTRA aktualnie wynosi 10,80 zł/mieszkanie/miesiąc. W takiej też wysokości opłata została ujęta w kalkulacji na rok 2026. W przypadku zmiany ceny przez operatora, opłata może ulec zmianie.

6. Ubezpieczenie indywidualne mieszkań

Istnieje możliwość zawarcia polisy indywidualnego ubezpieczenia swojego mieszkania w ramach opłaty eksploatacyjnej. Osoby, które chcą skorzystać z tego rodzaju ubezpieczenia mają możliwość spisania za pośrednictwem Spółdzielni umowy z firmą ubezpieczeniową UNIQA, a opłatę miesięczną z tytułu zawartej polisy wpłacają wraz z zaliczką za utrzymanie swojego lokalu mieszkalnego.

7. Opłata za doręczenie korespondencji drogą pocztową.

W przypadku zadeklarowania przez osobę uprawnioną chęci otrzymywania korespondencji drogą pocztową na adres znajdujący się poza zasobami Spółdzielni, zostaje z tego tytułu naliczona dodatkowa opłata w ramach eksploatacji. Wysokość tej opłaty skalkulowana jest w oparciu o średnią ilość wysyłek w trakcie roku oraz aktualną cenę znaczka pocztowego - według cennika Poczty Polskiej.

8. Opłata za użytkowanie dodatkowej piwnicy pozostaje bez zmian na poziomie 3,00 zł/m2.

PODSUMOWANIE

W powyższym wyliczeniu zostały uwzględnione tylko opłaty zależne od Spółdzielni i nie obejmuje pozostałych pozycji, w tym

opłat niezależnych od Spółdzielni ustalanych w oparciu o treść Uchwał podejmowanych przez Radę Miejską Skoczowa oraz zatwierdzone taryfy dostawców mediów. Są to opłaty z tytułu: wieczystego użytkowania, podatków lokalnych, wywozu nieczystości, opłaty za media ustalone na podstawie cen taryfowych dostawców poszczególnych mediów (centralne ogrzewanie, zimna woda i kanalizacja wraz z opłatami stałymi i przesyłowymi, centralna ciepła woda wraz z opłatami stałymi, energia elektryczna zużywana w częściach wspólnych budynku.

W grudniu 2025 roku otrzymacie Państwo pełną wysokość opłaty eksploatacyjnej, która będzie obowiązywała od 1 stycznia 2026 roku, która zostanie ustalona na podstawie dostępnych na ten czas danych.

Uwaga:

Przypominamy, że każdy z mieszkańców zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Skoczowa ma obowiązek we własnym zakresie bezpłatnie oddać gabaryty w punkcie selektywnej zbiórki odpadów komunalnych PSZOK prowadzonym przez Miejską Spółkę SKO-EKO sp. z o.o. w Skoczowie lub w trakcie zbiórki wskazanej w harmonogramie dla miasta Skoczowa. Aby PSZOK mógł zidentyfikować bezpłatny odbiór odpadu wszelkiego asortymentu (w tym gabarytów) należy uzyskać w dziale technicznym Spółdzielni zaświadczenie potwierdzające własność lokalu oraz wnoszenie opłat z tytułu wywozu śmieci. Oddawanie gabarytów w wyznaczonych terminach zbiórek w harmonogramie realizowanych na zlecenie gminy lub poza tymi terminami we własnym zakresie ma znaczący wpływ na realne obniżenie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię z tytułu sprzątnięcia i wywozu gabarytów oraz różnego rodzaju odpadów, w tym surowców wtórnych pozostawionych przy wiatach śmietnikowych i kontenerach. Do końca sierpnia 2025 z tytułu dodatkowego sprzątnięcia i wywozu odpadów mieszkańcy ponieśli już koszt w wysokości 185 010,38 zł, czyli do końca roku całość może wynieść około 280 000,00 zł.

Szanowni Państwo, osoby, które nadal chcą korzystać z tradycyjnej książeczki opłat czynszowych na rok 2026 bardzo prosimy o zgłoszenie tego faktu do Spółdzielni. Taka książeczka zostanie dla tych osób zamówiona i dostarczona, a zamawiający zostanie jednorazowo obciążony kosztem jej zakupu w styczniu 2026 r.

W roku 2024 koszt zakupu książeczki wynosił 1,40 zł za sztukę. Jeżeli chodzi o rok 2025 to cena nie powinna się znacząco różnić nie mniej jednak ostateczny koszt będzie uzależniony od ilości zamówionych książeczek i jednostkowa cena zakupu będzie znana w grudniu 2025 r.

WAŻNE !!!

Informujemy, że z dniem 01.01.2026 r. Spółdzielnia nie będzie ponosiła kosztów prowizji od wpłat gotówkowych dokonywanych w kasie Banku Spółdzielczego w Skoczowie. Koszt prowizji będzie pobierany podczas dokonywania wpłaty w banku. Dlatego też serdecznie zachęcamy do dokonywania wpłat z tytułu opłat do Spółdzielni za pośrednictwem swojego konta bankowego.

Przypominamy, że w przypadku właścicieli wyodrębnionych mieszkań 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 osoby nie będące członkami Spółdzielni do funduszu remontowego nieruchomości i funduszu remontowego mienia w roku 2026. Członkostwo daje również między innymi prawo uczestnictwa i głosowania na Walnym Zgromadzeniu oraz możliwość uczestnictwa w wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni. W celu uzyskania szczegółowych informacji dotyczących członkostwa w Spółdzielni prosimy o kontaktowanie się z działem członkowskim.

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. technicznych

Inż. Marcin Kublik

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA

mgr Aleksandra Trojan

PREZES ZARZĄDU

Bartłomiej Stachniak

A P E L

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie w związku z powtarzającymi się nagminnie przypadkami podrzucania śmieci, odpadów do pojemników Spółdzielni oraz pozostawianie odpadów przy pojemnikach, zwraca się z prośbą o zgłaszanie wszelkich przypadków podrzucania śmieci przez osoby trzecie spoza Spółdzielni, bądź zaśmiecania terenów Spółdzielni przez takie osoby do Straży Miejskiej, a także informowanie o takich faktach Administracji Spółdzielni (podniesieniem skuteczności działania organów będzie wykonanie zdjęcia jako udokumentowanie czynu zabronionego). Podkreślić należy, że podrzucanie śmieci bądź zaśmiecanie terenów zielonych stanowi wykroczenie podlegające ściganiu z urzędu. Zarząd Spółdzielni będzie egzekwował od osób odpowiedzialnych zwrotu kosztów usług sprzątnięcia, które winnym przypadkiem obciążają mieszkańców naszych nieruchomości.

Przypominamy, że kontenery przy naszych budynkach przeznaczone tylko i wyłącznie dla osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” i ponoszących z tego tytułu opłaty. W niedługim czasie informację o przeznaczeniu pojemników wyłącznie dla osób zamieszkujących nasze zasoby pojawią się na miejscach gromadzenia odpadów.

Ponadto informujemy, że zgodnie z obowiązującymi przepisami i regulaminami:

- Zabrania się umieszczania odpadów, surowców wokół kontenerów lub w przypadku ich braku pozostawiania odpadów tylko i wyłącznie w kontenerach w kolejnym punkcie do gromadzenia odpadów na osiedlu.
- Pozostawienie odpadów poza kontenerami traktowane jest jako zaśmiecanie terenu.
- Odpady budowlane, sanitarne, meble, wyposażenie mieszkań, sprzęt AGD, RTV, opony, opakowania zabezpieczające np. styropian należy zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Skoczów, dostarczyć we własnym zakresie do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) przy ul. Pierścieckiej 3.
- Odpady surowcowe (papier-kartony), (plastik-butelki) należy zgniatać przed umieszczeniem w kontenerze na surowce, aby pozostali mieszkańcy mogli bezproblemowo również umieścić odpady.
- Niedopuszczalne jest przywożenie odpadów z innych nieruchomości np. działek, budów, z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach systemu opłat dla nieruchomości mieszkalnych zamieszkałych.
- Niestosowanie się do powyższego, będzie skutkowało dochodzeniem odszkodowawczym od sprawców zaśmiecania i bezpodstawnego narażania mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” na ponoszenie dodatkowych opłat z tytułu sprzątnięcia wokół śmietników i wywozu pozostawionych odpadów.

Zaśmiecanie terenu prywatnego podlega karze grzywny zgodnie Art. 145 kodeksu wykroczeń a dodatkowo właściciel (zarządca) od sprawcy może dochodzić zwrotu za usunięcie odpadu.

Nasz apel ma na celu uwrażliwienie i wzmożenie czujności Państwa w zakresie zadbania o nasze zasoby i nasze tereny, gdzie jako duży zarządca mieszkaniowy stajemy się ofiara osób trzecich podrzucających do naszych pojemników oraz obok nich odpady, które powinny zgodnie z obowiązującym prawem przez nich osobiście oddane w tym również z poniesieniem stosownych opłat. Nie bójmy się zadbać o nasze wspólne dobro, a zgodnie ze słowami Burmistrza Miasta Skoczowa będącego gościem na Naszym Walnym Zgromadzeniu Członków, tylko właściwa postawa i czujność mieszkańców jest w stanie nas uchronić przed ponoszeniem kosztów związanych z usuwaniem odpadów pozostawianych na naszych zasobach przez nieuczciwe osoby.

Wspólnie zadbajmy o porządek wokół naszych budynków