



Skoczów, dnia 28 września 2026 roku

Szanowni Państwo

Zgodnie z uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie nr 208 z dnia 21 września 2026 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 2027 rok. Kalkulacja stawek, przed zatwierdzeniem przez Zarząd, była przedstawiona na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 14 września 2026 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 mieszkalnego w zasobach Spółdzielni ustalona została w oparciu o planowane koszty związane z utrzymaniem nieruchomości i lokali w 2027 roku. Koszty utrzymania nieruchomości zostały skalkulowane na podstawie przewidywanych potrzeb w danej nieruchomości, z uwzględnieniem w cenach usług wykonywanych na rzecz Spółdzielni planowanej podwyżki minimalnego wynagrodzenia w roku 2027 oraz szacowanej wysokości średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku 2026. Na potrzeby kalkulacji wskaźnik inflacji został przyjęty w wysokości 2,9%, czyli w wartości opublikowanej w projekcji Narodowego Banku Polskiego z lipca bieżącego roku.

W kalkulacji opłat na rok 2027 koszt prac związanych z eksploatacją nieruchomości obejmującej budynki przy ul. Objazdowej i budynek Al. Jana Pawła II 1a został ujęty w wartościach wyższych o średnio 7,32 % w stosunku do planu na rok 2026 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 nieruchomość z trzech poprzednich lat oraz przewidywanych potrzeb przy założeniu średniorocznego wzrostu cen towarów i usług o 2,9%.

Zgodnie z wymogami ustawy Prawo Energetyczne, Spółdzielnia została zobowiązana do nowych obowiązków w zakresie rozliczania mediów, co skutkuje koniecznością zabudowy urządzeń do odczytu sygnałów z podzielników i liczników zabudowanych w Państwa lokalach. W związku z powyższym firma TECHEM nie będzie dokonywała odczytów wody zimnej i ciepłej oraz podzielników ciepła, a proces ten będzie odbywał się w sposób automatyczny. Dane z systemu będą dostępne na portalu klienta dostępnym dla Spółdzielni z opóźnieniem około 7 dni, co pozwoli rozliczać media zgodnie z odczytami dostawców zewnętrznych np. SEC i WZC.

Wyliczone zostały również pożytki z nieruchomości, które zmniejszają należność z tytułu kosztów utrzymania dla wszystkich lokali.

W okresie od 2025 roku do 2027 roku planowane wpływy na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni Mieszkaniowej dla nieruchomości Objazdowa, które w opłacie z tytułu eksploatacji ujęte są w pozycji Zaliczka na utrzymanie nieruchomości, wyniosły odpowiednio:



- o za 2025 rok – kwota w wysokości 22 940,00 zł/m-c,
- o za 2026 rok – kwota w wysokości 23 338,00 zł/m-c,
- o za 2027 rok – kwota w wysokości 25 047,00 zł/m-c.

Jak widać z powyższego zestawienia wysokość planowanych miesięcznych opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości na 2027 rok wzrosła w stosunku do kalkulacji kosztów na rok 2026 o kwotę w wysokości 1 709,00 zł, czyli o 7,32 %, co w przeliczeniu na powierzchnię daje wzrost o 0,22 zł/m².

2. Fundusz remontowy

Zarząd, mając na uwadze wzrost cen materiałów budowlanych oraz rosnący koszt roboczogodziny na rynku usług remontowo-budowlanych oraz uwzględniając stopień zużycia budynków (potrzeby remontowe na zasobach Spółdzielni rosną zarówno w zakresie kosztowym, jak i ilościowym), zdecydował że z dniem 01.01.2027 podstawowy odpis na fundusz remontowy nieruchomości zostanie podniesiony o 2,9%, czyli o planowany wskaźnik inflacji w roku 2026 na wszystkich nieruchomościach mieszkalnych. Wysokość odpisu na funduszu dla nieruchomości Objazdowa kształtował się następująco:

- o od 2015 do 2025 roku w wysokości 11 965,00 zł miesięcznie, co daje średnio na nieruchomość 1,51 zł/m²,
- o 2026 rok 14 340,00 zł miesięcznie, co średnio na nieruchomość kwotę w wysokości daje 1,81 zł/m²,
- o 2027 rok 14 756,00 zł miesięcznie, co średnio na nieruchomość kwotę w wysokości daje 1,86 zł/m².

Dla kotłowni fundusz remontowy pozostaje na poziomie odpisu z roku 2026.

Dodatkowo fundusz remontowy może być decyzją Walnego Zgromadzenia zasilany środkami z nadwyżki bilansowej. W 2026 roku z podziału nadwyżki bilansowej za rok 2025 Walne Zgromadzenie przeznaczyło na fundusz remontowy nieruchomości Objazdowa kwotę w wysokości 13 605,98 zł oraz na fundusz remontowy mienia kwotę w wysokości 198 809,70 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 2027 naliczana dopłata do funduszu remontowego nieruchomości w wysokości 6,23 zł/m-c i dopłata do funduszu remontowego mienia w wysokości 7,29 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. Koszty utrzymania kotłowni w budynku

Od dnia 1 stycznia 2027 r. w ramach opłaty eksploatacyjnej zostanie wprowadzona nowa pozycja gdzie będą gromadzone środki na pokrycie kosztów obsługi kotłowni, które zasilają poszczególne budynki lub grupy budynków w energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody. Dla budynku Objazdowa 22 będą to koszty przeglądów kotłów gazowych oraz ich kalibracja a także koszt włączenia i wyłączenia urządzeń przy rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego.

Opłata ta z dniem 1 stycznia 2027 roku będzie wynosiła 0,17 zł/m²

Wprowadzenie nowej pozycji nie jest podniesieniem kosztów na Państwa nieruchomości, a jedynie zmianą w miejscu rozliczenie kosztów eksploatacyjnych kotłowni, które do tej pory pokrywali Państwo w opłacie stałej za dostarczane ciepło do Państwa budynku (jest to wynikiem interpretacji zapisów przepisów obowiązującego prawa).

2. 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 01.04.2026 do 31.03.2027 r. i na jej podstawie została ustalona opłata ujęta w kalkulacji kosztów eksploatacji na rok 2027. 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.

3. Wymiana wodomierzy

Opłata z tytułu wymiany wodomierzy w lokalach 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 2027 roku.

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 2027 przyjęto wzrost kosztów o około 2,9 % (przyjęty wskaźnik inflacji w roku 2026 na podstawie projekcji Narodowego Banku Polskiego opublikowanej w lipcu bieżącego roku), co daje opłatę w wysokości 21,06 zł/mieszkanie. W sytuacji, gdy będzie znana faktyczna podwyżka i będzie się różniła od założonej w kalkulacji, opłata zostanie zaktualizowana.

5. Opłata za konserwację instalacji AZART

Opłata wnoszona na poczet pokrycia kosztów konserwacji instalacji azart od dnia 1 stycznia 2027 roku będzie wynosić 1,49 zł/miesiąc na mieszkanie.

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 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 ustalane 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 2026 roku otrzymacie Państwo pełną wysokość opłaty eksploatacyjnej, która będzie obowiązywała od 1 stycznia 2027 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 prowadzonej zgodnie z harmonogramem. Bardzo prosimy, aby nie pozostawiać gabarytów przy miejscach gromadzenia odpadów na osiedlach, gdyż czynności ich usuwania generują bardzo duże koszty po stronie Spółdzielni, które Państwo pokrywacie w ramach wnoszonych opłat. Aby oddać nieopłatnie ww. odpady na PSZOK i aby PSZOK mógł zidentyfikować bezpłatny odbiór odpadu wszelkiego asortymentu (w tym gabarytów, resztek po remontach) należy uzyskać w dziale technicznym Spółdzielni zaświadczenie potwierdzające prawo do lokalu oraz wnoszenie opłat z tytułu wywozu śmieci (opłaty te wnosimy w Państwa imieniu). Oddawanie gabarytów w wyznaczonych terminach zbiórek lub poza tymi terminami we własnym zakresie ma znaczący wpływ na realne obniżenie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię z tytułu sprzątania i wywozu gabarytów oraz różnego rodzaju odpadów, w tym surowców wtórnych pozostawionych przy wiatkach śmietnikowych i kontenerach.



Szanowni Państwo, osoby, które nadal chcą korzystać z tradycyjnej książeczki opłat czynszowych w 2027 roku, bardzo prosimy o zgłoszenie tego faktu do Spółdzielni w terminie do 13 listopada 2026 roku. Taka książeczka zostanie dla tych osób zamówiona i dostarczona, a zamawiający zostanie jednorazowo obciążony kosztem jej zakupu w styczniu 2027 r.

Informujemy również, że trwają prace nad zmianami zapisów w Regulaminie rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie. Zgodnie z wymogami wskazanym w Ustawie Prawo Energetyczne Spółdzielnia zobowiązana jest do wprowadzenia minimalnych i maksymalnych zużyć na lokalach, jak również dokonać faktycznego rozdzielenia kosztów ogrzewania i kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej. Mając na uwadze powyższe, z dniem 01 stycznia 2027 roku na Państwa nieruchomości będziemy zobowiązani do odejścia od obliczania kosztów wody na podstawie „średniej letniej” na rzecz przypisania kosztów w wielkości i koszcie zgodnie z miejscem ich powstania. W miesiącu listopadzie na specjalnie do tego dedykowanych spotkaniach będziemy chcieli Państwu przedstawić zakres zmian planowanych w regulaminach, do udziału w których już gorąco Państwa zachęcamy.

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. technicznych

inż. Marek Kubik

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA

mgr Aleksandra Trojan

PREZES ZARZĄDU

Bartłomiej Stachniak