

UZASADNIENIE DO ZMIANY OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH W 2022r.

Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Gdańsku, zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. z 2017r roku poz. 1596 z późniejszymi zmianami) oraz w oparciu o Statut Spółdzielni informuje o zmianach opłat niezależnych i zależnych od spółdzielni.

Zmiany opłat eksploatacyjnych zostały wprowadzone na podstawie Planu rzeczowo – finansowego spółdzielni na 2022 rok, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 8/2021 z dnia 13.12.2021r.

Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji, skalkulowana została odrębnie dla każdej nieruchomości, z podziałem na opłaty niezależne od spółdzielni – które obowiązują od dnia 01.01.2022r oraz opłaty zależne od spółdzielni – które obowiązują będą od dnia 01.04.2022r.

Stawki opłat niezależne od spółdzielni:

- Zaliczka na centralne ogrzewanie** – stawka zaliczki za 1m² pow. grzewczej wzrasta o ok. 10% tj. o 0,30 zł/m². Powodem jest wzrost cen energii ciepłej zatwierdzony przez URE, która obowiązuje już od września 2021r.
- Wywóz nieczystości stałych** – zgodnie z decyzją Rady Miasta Gdańska opłaty za wywóz nieczystości segregowanych od lutego 2020r. wynoszą 0,88 zł za/m² lokalu i obecnie nie ulegają zmianie.
- Podatek od nieruchomości** – stawka skalkulowana na podstawie uchwał Rady Miasta Gdańska i Sopot nie ulega zmianie i wynosi 0,11 zł/m². Właściciele nieruchomości wnoszą opłaty z tego tytułu bezpośrednio do Gminy Miasta Gdańsk i Sopot.
- Zaliczka na podgrzanie wody** – ustalana jest zgodnie z obowiązującym w spółdzielni regulaminem, na podstawie faktycznych kosztów podgrzania wody i ilości wody podgrzanej w każdym węźle cieplnym. Opłata z tego tytułu wzrasta od – 7,0% do - 15,0%, w zależności od węzła cieplnego. Powodem jest wzrost cen energii ciepłej zatwierdzony przez URE.
- Opłata stała za podgrzanie wody** – z powodu wzrostu cen energii ciepłej zatwierdzonych przez URE, wzrasta o ok. 11% tj. o 0,40 zł/os, z kwoty 3,60 zł/os do kwoty 4,00 zł/os.
- Zaliczka na zimną wodę i kanalizację w Gdańsku i Sopocie** – stawki za 1m³ skalkulowane zostały zgodnie z taryfą zatwierdzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne – WODY POLSKIE. Cena 1 m³, od 01.03.2022r. wynosić będzie 12,10 zł/m³.
- Zaliczka na energię elektryczną w częściach wspólnych (kl. schodowe, korytarze, piwnice oświetlenie ulic placów zabaw, parkingów)** w 2022r. zgodnie z taryfą URE wzrasta o 12,5% z kwoty 4,00 zł/lok do kwoty 4,50 zł/lok.

Stawki opłat za energię cieplną i elektryczną mogą jeszcze się zwiększyć, w przypadku wprowadzenia w 2022r. nowych cen energii przez URE (Urząd Regulacji Energetyki)

Stawki opłat zależne od spółdzielni:

- Koszty ogólne eksploatacji i zarządzania z bonifikatą** – na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 8/2021 z dnia 13.12.2021r. stawka opłaty wzrasta o 0,16 zł/m² i wynosić będzie - 1,48 zł/m² pow. mieszkania (w tym bonifikata dla członków spółdzielni w wysokości 0,40 zł/m²). Stawka ta, dla osób nie będących członkami spółdzielni (bez bonifikaty) wynosić będzie 1,88 zł/m². Powodem zmiany są mniejsze dochody z najmu lokali użytkowych spowodowanych przestojami w działalności związanymi z epidemią COVID – 19, wysoka inflacja oraz wzrost kosztów materiałów i usług świadczonych na rzecz sp-ni. Opłata ta przeznaczona jest, na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnych, kosztów transportu i kosztów administracji i zarządzania spółdzielnią.
- Koszty eksploatacji budynku** – stawka zasadnicza wzrasta o 0,11 zł/m² i wynosić będzie 1,37 zł/m². Opłata ta naliczana jest od udziału w nieruchomości, Powodem zmiany, jest zmniejszenie pożytków z nieruchomości o wpływy z najmu miejsc pod reklamy na nieruchomościach (tzw. ustawa krajobrazowa) oraz, wysoka inflacja, wzrost kosztów materiałów i usług świadczonych na rzecz wyodrębnionych nieruchomości. Stawka ta skalkulowana jest odrębnie dla każdego budynku i korygowana jest o wynik finansowy nieruchomości z poprzednich okresów sprawozdawczych, tj o (+ -) 0,20 zł/m². Pozycja ta obejmuje: wynagrodzenia konserwatorów i sprzątaczy, materiały i usługi konserwacyjne, środki czystości, ubezpieczenie nieruchomości, przeglądy techniczne.
- Konserwacja domofonów** – stawka skalkulowana została w wysokości 2,26 zł/lok i wzrasta o 7,5% tj. o wskaźnik inflacji oraz wzrost kosztów materiałów i robocizny.
- Stawka opłaty z tytułu odpisu na fundusz remontowy** w budynkach mieszkalnych w 2022r. zwiększy się o 0,20 zł/m² i wynosić będzie w budynkach niskich 1,85 zł za/m² lokalu a w budynkach wysokich 2,05 zł za/m² lokalu, w budynkach Grunwaldzka 573, 579 i 583 - 3,85 zł/m². Przyczyną wzrostu odpisu, jest wzrost potrzeb remontowych w naszych zasobach mieszkaniowych oraz wysoka inflacja, wzrost kosztów materiałów i usług budowlanych.
- Stawka opłat z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych** w 2022r. wzrasta średnio o 10% w zależności od liczby osób korzystających z windy w budynku. Powodem jest wzrost kosztów materiałów i usług oraz zmniejszająca się liczba osób.
- Działalność społeczno – wychowawcza** – stawka opłaty wzrasta o 0,02 zł/m² z 0,08 zł/m² do 0,10 zł/m². Opłata ta nie zmieniała się od 2013r. a koszty w tym okresie znacznie wzrosły.
- Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej zmieniają się również opłaty z tytułu najmu pomieszczeń gospodarczych i energii elektrycznej w tych pomieszczeniach o wskaźnik inflacji o ok. 7,5%.

Łącznie opłaty eksploatacyjne w 2022r. zwiększają się o od 7,5% do 9,5% w zależności od powierzchni mieszkania i liczby osób w stosunku do 2021r.

Opłaty w garażach – z tytułu kosztów administracji i zarządzania z bonifikatą zwiększą się w 2022r. o 0,11 zł.m², kosztów eksploatacji o 0,21 zł.m², działalności społeczno – wychowawczej o 0,02 zł.m², podatek od nieruchomości wzrasta o 0,05 zł.m². Powodem zwiększenia opłat jest wzrost kosztów utrzymania, materiałów i usług.