

UZASADNIENIE DO ZMIANY OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH W 2023r.

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 2023rok, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/2022 z dnia 12.12.2022r.

Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji, skalkulowana została odrębnie dla każdej nieruchomości, z podziałem na opłaty niezależne od spółdzielni – które obowiązują od dnia 01.01.2023r oraz opłaty zależne od spółdzielni – które obowiązywać będą od dnia 01.04.2023r.

Stawki opłat niezależne od spółdzielni:

1. **Zaliczka na centralne ogrzewanie** – stawka zaliczki za 1m² pow. grzewczej zmieniła się od 01.11.2022. w związku z czym od stycznia 2023r. nie ulega zmianie. Przewidujemy, że w I kwartale 2023r. Urząd Regulacji Energetyki (URE) ponownie zatwierdzi wyższe taryfy kosztów energii cieplnej zarówno GJ, jak i MW/h. O zmianach tych poinformujemy w późniejszym terminie.
2. **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.
3. **Podatek od nieruchomości** – stawka skalkulowana na podstawie uchwał Rady Miasta Gdańska i Sopot wzrasta o ok. 13% w związku z czym opłata z tego tytułu wzrasta i wynosi 0,13 zł/m². Właściciele nieruchomości wnoszą opłaty z tego tytułu bezpośrednio do Gminy Miasta Gdańsk i Sopot.
4. **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. W związku z nową taryfą cen ciepła zatwierdzoną przez URE stawka zaliczki zmieniła się od 01.11.2022r. Wysokość zaliczki może się zmienić w I kwartale 2023r. jak w przypadku kosztów centralnego ogrzewania.
5. **Opłata stała za podgrzanie wody** – z powodu wzrostu cen energii cieplnej (MW/h) zatwierdzonych przez URE, wzrasta o ok. 12,5% tj. o 0,50 zł/os. z kwoty 4,00 zł/os do kwoty 4,50 zł/os.
6. **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 01.03.2023r. wynosić będzie 12,58 zł/m³.
7. **Zaliczka na energię elektryczną** – energia zużyta w częściach wspólnych budynku - klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenie ulic placów zabaw, parkingów - w 2023r. zgodnie z taryfą URE wzrasta o 11,0% z kwoty 4,50 zł/lok do kwoty 5,00 zł/lok.

Stawki opłat za energię elektryczną mogą jeszcze się zwiększyć, w przypadku wprowadzenia w 2023r. nowych cen energii przez URE, oraz zakończenie funkcjonowania tarcz antyinflacyjnych.

Stawki opłat zależne od spółdzielni:

1. **Koszty ogólne eksploatacji i zarządzania z bonifikatą** – na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 13/2022 z dnia 12.12.2022r. stawka opłaty wzrasta o ok. 11,5% tj o 0,17 zł/m² i wynosić będzie - 1,65 zł/m² pow. mieszkania (w tym bonifikata dla członków spółdzielni, która zmniejsza się o 0,05 zł/m² do wysokości 0,35 zł.m²). Stawka ta, dla osób nie będących członkami spółdzielni (bez bonifikaty) wynosić będzie 2,00 zł/m² Powodem zmiany są mniejsze dochody z najmu lokali użytkowych, oraz wysoka inflacja powodująca 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. Zmiana opłaty poniżej inflacji, wynika z zamrożenia kosztów wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej
2. **Koszty eksploatacji budynku** – stawka zasadnicza wzrasta o 0,15 zł/m² i wynosić będzie 1,52 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 – skutki tzw. ustawy krajobrazowej oraz. wysoka inflacja powodująca 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.

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI” w Gdańsku

3. **Konserwacja domofonów** – stawka skalkulowana została w wysokości 2,71 zł/lok i wzrasta o ok. 19% tj. o wskaźnik inflacji oraz wzrost kosztów materiałów i robocizny.
4. **Stawka opłaty z tytułu odpisu na fundusz remontowy** w budynkach mieszkalnych w 2023r. zwiększy się o 0,20 zł/m² i wynosić będzie w budynkach niskich 2,05 zł za/m² lokalu a w budynkach wysokich 2,25 zł za/m² lokalu, w budynkach Grunwaldzka 573, 579 i 583 - 3,05 zł/m². Przyczyną wzrostu odpisu, jest wzrost potrzeb remontowych w naszych zasobach mieszkaniowych oraz wysoka inflacja powodująca wzrost kosztów materiałów i usług budowlanych. Wzrasta również o 0,20zł/m² wysokość odpisu w garażach.
5. **Stawka opłat z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych** w 2023r. wzrasta średnio o 20% w zależności od liczby osób korzystających z windy w budynku. Powodem jest wzrost kosztów materiałów i usług oraz zmniejszająca się liczba osób. Z uwagi na fakt, że nie wszyscy właściciele zgłaszają do spółdzielni rzeczywistą ilość osób zamieszkujących w lokalu (lokale wynajmowane), Zarząd rozważa w 2024r. skalkulowanie opłaty za windy od powierzchni lokalu a nie liczby osób.
6. **Działalność społeczno – wychowawcza** – stawka opłaty nie ulega zmianie i wynosi 0,10 zł/m².
7. 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. 10,0%.

Łącznie opłaty eksploatacyjne w 2023r. zwiększają się o od 4,5% do 5,5% w zależności od powierzchni mieszkania i liczby osób w stosunku do grudnia 2022r.

Opłaty w garażach – z tytułu kosztów administracji i zarządzania z bonifikatą zwiększą się w 2023r. o 0,13zł.m², kosztów eksploatacji nie ulega zmianie, działalności społeczno – wychowawczej nie ulega zmianie, wzrasta o 0,20zł/m² wysokość odpisu na fundusz remontowy. Podatek od nieruchomości wzrasta o 0,10 zł.m², energia elektryczna o 1,00 zł /garaż. Powodem zwiększenia opłat jest wzrost kosztów utrzymania garaży, wzrost kosztów materiałów i usług oraz zmiany cen energii przez Urząd Regulacji Energetyki.

Zastępca Prezesa Zarządu
RSM „Budowlani”
Inż. Krzysztof Mackiewicz
upr. budowl. nr POM/IS/2909/01
3762/Gd/94
Prezes Zarządu
mgr Zbigniew Kopirski

ROBOTNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„BUDOWLANI”
80-339 Gdańsk-Oliwa, Ul. Grunwaldzka 569
58/552-00-08, 58/552-09-42
NIP 584-035-70-14
(2)