

UZASADNIENIE DO ZMIANY OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH W 2025r.

Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Gdańsku, zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. z 2021r roku poz. 1208 z późniejszymi zmianami – zwanej w dalszej części tekstu - ustawa o SM) 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 2025 rok, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 12/2024 z dnia 16.12.2024r.

Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji, skalkulowana została odrębnie dla każdej nieruchomości, z podziałem na opłaty niezależne od spółdzielni – które obowiązują od dnia 01.01.2025r oraz opłaty zależne od spółdzielni – które obowiązywać będą od dnia 01.04.2025r.

Stawki opłat niezależne od spółdzielni:

1. **Zaliczka na centralne ogrzewanie** – stawka zaliczki za 1m² pow. grzewczej od stycznia 2025r. nie ulega zmianie. Obowiązujące taryfy opłat za ciepło zostają utrzymane do czerwca 2025r. W II kwartale, gdy Urząd Regulacji Energetyki (URE) zatwierdzi nowe taryfy kosztów energii cieplnej zarówno GJ, jak i MW/h, stawki opłat zostaną zmienione. 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. Apelujemy, o właściwą segregacją odpadów, gdyż opłata za odpady niesegregowane wynosi 1,76 zł za/m² lokalu a były już w spółdzielni przypadki, że opłata ta była zwiększona do tej wysokości.
3. **Podatek od nieruchomości** – stawka skalkulowana na podstawie uchwał Rady Miasta Gdańska i Sopot wzrasta o ok. 4% w związku z czym opłata z tego tytułu wzrasta o 0,01 zł i wynosi 0,16 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. Wysokość zaliczki od 01.2025r. z uwagi na wzrost kosztów energii (GJ) w 2024r. wzrasta o ok 5%.
5. **Opłata stała za podgrzanie wody** – z powodu wzrostu cen energii cieplnej (MW/h) w 2024r. zatwierdzonych przez URE, wzrasta o ok. 10% tj. o 0,58 zł/os, z kwoty 5,80 zł/os do kwoty 6,38 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 stycznia 2025r. nie zmienia się i dla M. Gdańsk wynosi 12,58 zł/m³, dla M. Sopot 13,25 zł/m³. Nowe stawki zostaną zatwierdzone prawdopodobnie na przełomie stycznia i lutego 2025r. i obowiązywać będą od 01.03.2025r.
7. **Zaliczka na energię elektryczną** – energia zużyta w częściach wspólnych budynku - klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenie ulic placów zabaw, parkingów - w 2025r. w związku ze wzrostem cen energii wzrasta o ok 5% tj. o 0,50 zł, z kwoty 5,00 zł / lok do wysokości 5,50 zł / lok.

Stawki opłat zależne od spółdzielni:

1. **Koszty ogólne eksploatacji i zarządzania** – na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 12/2024 z dnia 16.12.2024r. stawka opłaty wzrasta do wysokości 2,44 zł/m². Powodem wzrostu opłaty, jest wysoka inflacja i wzrost minimalnego wynagrodzenia powodujące wzrost kosztów materiałów i usług świadczonych na rzecz sp-ni. Innym istotnym powodem wzrostu opłaty, jest zmiana wskaźnika % podziału kosztów (wzrost o 2%) na lokale mieszkalne w stosunku do lokali użytkowych (zmniejszenie o 2%). Wynika to z obowiązku zrealizowania jednego z zaleceń lustracji spółdzielni oraz wniosków biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego. Zarówno lustrator jak i biegły rewident przywołują przepisy art. 4 ustawy o SM, w którym stwierdza się, że opłaty eksploatacyjne wnoszone przez członków i właścicieli mieszkań powinny pokrywać pełne koszty eksploatacji zasobów sp-ni.. Opłata ta przeznaczona jest, na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnych, kosztów transportu i kosztów administracji i zarządzania spółdzielnią. Koszty zarządzania spółdzielnią stanowią 35% tej opłaty i wynoszą 0,85 zł/m².
2. **Koszty eksploatacji budynku** – stawka zasadnicza wzrasta o 0,17 zł/m² i wynosić będzie 1,88 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 i wzrost minimalnego wynagrodzenia powodujące wzrost kosztów materiałów i usług świadczonych na rzecz wyodrębnionych nieruchomości. Stawka ta skalkulowana jest

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI” w Gdańsku

odrębnie dla każdego budynku i korygowana jest o wynik finansowy nieruchomości z poprzednich okresów sprawozdawczych, tj o (+ -) 0,10 zł/m². Pozycja ta obejmuje: wynagrodzenia konserwatorów i sprzątaczy, materiały i usługi konserwacyjne, środki czystości, ubezpieczenie nieruchomości, przeglądy techniczne.

3. **Konserwacja domofonów** – stawka nie ulega zmianie i wynosi nadal 2,71 zł/lok.
4. **Stawka opłaty z tytułu odpisu na fundusz remontowy** w budynkach mieszkalnych w 2024r. zwiększy się o 0,75 zł/m² w budynkach wysokich i wynosić będzie 3,50 zł za/m² lokalu oraz o 1,50 zł/m² w budynkach niskich. i wynosić będzie 4,25 zł za/m² lokalu. W budynkach Grunwaldzka 577, 581 i 591 – 6,75 zł/m² a w budynku Grunwaldzka 575 – 5,75 zł/m² od lutego 2025r. zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2024 z 24.09.2024r. W budynku przy ul Pawła Gdańca 4AB opłata na fundusz remontowy na wniosek mieszkańców została zwiększona o 1,00 zł/m² już w 2024r. i wynosić będzie 4,50 zł/m². Przyczyną wzrostu odpisu, jest wzrost potrzeb remontowych w naszych zasobach mieszkaniowych, wysoka inflacja powodująca wzrost kosztów materiałów oraz wzrost minimalnego wynagrodzenia o ponad 8,51% powodujący wzrost kosztów usług budowlanych. W br. wzrasta również o 0,41zł/m² (brutto) wysokość odpisu funduszu remontowego w garażach. Jednym z podstawowych obowiązków właścicieli lokali, jest dbanie o właściwy stan techniczny i bezpieczne korzystanie z własnej nieruchomości. Zasoby naszej spółdzielni liczą już sobie ponad 50 lat a budynki niskie ponad 60 lat. Potrzeby remontowe a również wymagania i oczekiwania członków i właścicieli są jeszcze większe. Budynki niskie o niewielkiej powierzchni od 500 do 1400 m² zbierały w 2024r na fundusz remontowy od 16 000 zł do 46 000 zł rocznie. Środki na remont balkonów, pionów Zw i Cw czy elewacji, których koszty szacuje się w wysokości od 150 do 650 tys zł, w budynkach niskich zbierać musimy 6 do – 10 lat, a w budynkach wysokich 3 do 6 lat. Stąd decyzją Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu tak istotne podniesienie opłat na fundusz remontowy w 2025r.
5. **Stawka opłat z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych** w 2025r. wzrasta średnio o 10% w zależności od liczby osób korzystających z windy w budynku. Powodem jest wzrost kosztów materiałów i usług o wskaźnik inflacji oraz zmniejszająca się liczba osób zgłoszonych przez właścicieli mieszkań do zamieszkania w lokalach. Z uwagi na fakt, że nie wszyscy właściciele lokali wypełniają obowiązek określony w Statucie i nie zgłaszają do spółdzielni rzeczywistej ilości osób zamieszkujących w lokalu (lokale wynajmowane), rozważymy w 2025r. skalkulowanie opłaty za windy od lokalu lub powierzchni lokalu a nie od liczby osób.
6. **Działalność społeczno – wychowawcza** – stawka opłaty nie ulega zmianie i wynosi 0,10 zł/m².
7. Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej nie zmieniają się również opłaty z tytułu najmu pomieszczeń gospodarczych i energii elektrycznej w tych pomieszczeniach.

Łącznie opłaty eksploatacyjne w 2025r. zwiększają się od 6,0% do 11,0% w zależności od powierzchni mieszkania i liczby osób w stosunku do 2024r, na co szczególnie wpływ ma wzrost opłat na fundusz remontowy.

Opłaty w garażach – z tytułu kosztów administracji i zarządzania zwiększą się w 2025r. do wysokości 1,56 zł.m², kosztów eksploatacji garażu wzrasta do wysokości 0,90 zł/m², działalności społeczno – wychowawczej nie ulega zmianie, wzrasta o 0,35 zł/m² wysokość odpisu na fundusz remontowy. Podatek od nieruchomości wzrasta o 0,31 zł.m². Przyczyny zwiększenia opłat są analogiczne, jak w przypadku lokali mieszkalnych. Do opłat eksploatacyjnych za garaże dolicza się podatek VAT w wysokości 23%.

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)

Zastępca Prezesa Zarządu
Inż. Krzysztof Matkiewicz
upr. budowl. nr 5010/MIS/2909/01

Prezes Zarządu
mgr Zbigniew Kosiński