

UZASADNIENIE DO ZMIANY OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH W 2026r.

Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Gdańsku, zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 roku poz. 558 z późniejszymi zmianami – zwanej w dalszej części tekstu - ustawą 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 2026 rok, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 18/2025 z dnia 15.12.2025r.

Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji, skalkulowana została odrębnie dla każdej nieruchomości, z podziałem na opłaty niezależne od spółdzielni – które obowiązują od dnia 01.01.2026r oraz opłaty zależne od spółdzielni – które obowiązywać będą od dnia 01.04.2026r.

Stawki opłat niezależne od spółdzielni:

1. **Zaliczka na centralne ogrzewanie** – stawka zaliczki za 1m² pow. grzewczej od stycznia 2026r. wzrasta o 6 % w stosunku do roku 2025. W okresie od 10.2024r do 10.2025r decyzją Urzędu Regulacji Energetyki (URE) koszt 1 GJ energii zwiększył się o 9,06% a MW o 38,77 % . Zarząd zaproponował Radzie Nadzorczej zwiększenie zaliczki o 6 %. W przypadku zmiany obowiązującej obecnie taryfy opłat za ciepło, które wpłyną na zwiększenie zaliczki poinformujemy w 2026r.
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 segregację 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. Z informacji uzyskanych już po zatwierdzeniu planu wynika, że stawka za wywóz nieczystości zmieni się ma od kwietnia 2026r. do wysokości 1,10 zł za/m² lokalu. O tej zmianie poinformujemy w marcu 2026r.
3. **Podatek od nieruchomości** – stawka skalkulowana na podstawie uchwał Rady Miasta Gdańska i Sopot wzrasta o ok. 4,5% w związku z czym opłata z tego tytułu wzrasta o 0,01 zł i wynosi 0,17 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 01.01.2026r. z uwagi na wzrost kosztów energii (jak w pkt 1.) wzrasta o ok 6% .
5. **Opłata stała za podgrzanie wody** – z powodu wzrostu cen energii cieplnej (MW/h) w 2025r. zatwierdzonych przez URE, wzrasta o ok. 25tj. o 1,62 zł/os, z kwoty 6,38 zł/os do kwoty 8,00 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 2026r. nie zmienia się i dla M. Gdańsk wynosi 13,95 zł/m³, dla M. Sopot 13,25 zł/m³. Nowe stawki, które zatwierdzone zostały z w 2025r. obowiązywać będą od marca 2026r. Stawka za wodę i kanalizację w Gdańsku zwiększa się do wysokości 14,91 zł/m³. W Sopocie cena nie ulega zmianie.
7. **Zaliczka na energię elektryczną** – energia zużyta w częściach wspólnych budynku - klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenie ulic placów zabaw, parkingów - w 2026r. nie ulega zmianie i nadal wynosi 5,50 zł/lokal. W przypadku zmiany taryfy opat za energię przez URE wysokość zaliczki może ulec zmianie w 2026r. W budynkach w których zamontowano instalację fotowoltaiczną zaliczka za energię elektryczną obniżona została do wysokości 1,00 zł / lokal.

Stawki opłat zależne od spółdzielni:

1. **Koszty ogólne eksploatacji i zarządzania** – na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 18/2025 z dnia 15.12.2025r. stawka opłaty w 2026r. utrzymana zostaje na dotychczasowym poziomie i wynosi 2,44 zł/m² . Mimo inflacji i wzrostu minimalnego wynagrodzenia o ok 3% oraz zmiany wskaźnika % podziału kosztów (wzrost o 1%) na lokale mieszkalne w stosunku do lokali użytkowych (zmniejszenie o 1%), - wynika to z obowiązku zrealizowania jednego z zaleceń lustracji spółdzielni w związku z 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. W opłacie tej zawierają się koszty zarządzania spółdzielnią, które stanowią 35% tej opłaty, wynoszą 0,85 zł/m² i również nie ulegają zmianie.

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANI” w Gdańsku

2. **Koszty eksploatacji budynku** – stawka zasadnicza wzrasta o 0,05 zł/m² i wynosić będzie 1,93 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. inflacja i wzrost minimalnego wynagrodzenia o 3,00% powodujące 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 (+ -) 0,10 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 2026r. nie zwiększy się i w budynkach wysokich wynosić będzie 3,50 zł za/m² lokalu a w budynkach niskich 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. W br. Nie zmienia się wysokość odpisu funduszu remontowego w garażach.
5. **Stawka opłat z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych** w 2026r. wzrasta średnio o 4,00 % 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 2026r. 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 2026r. zwiększają się od 3,20% do 4,80% w zależności od powierzchni mieszkania i liczby osób w stosunku do 2025r, na co szczególny wpływ ma wzrost kosztów energii cieplej, wody i kanalizacji oraz wywozu nieczystości, które są niezależne od spółdzielni.

Opłaty w garażach – z tytułu kosztów administracji i zarządzania zwiększą się w 2026r. do wysokości 1,61 zł.m², koszty eksploatacji garażu, działalności społeczno – wychowawczej i odpis na fundusz remontowy nie ulega zmianie, Podatek od nieruchomości wzrasta o 0,05 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
RSM „Budowlani”
mgr Zbigniew Kosiński
Prezes Zarządu