

Wrocław, dn 26 września 2023r.

SM- 371/2023

INFORMACJA o zmianie stawek wysokości opłat zależnych od Spółdzielni

Na podstawie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15. grudnia 2000r. (Dz.U. Nr 845, z dnia 2018.05.08) , zgodnie z podjętą Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/2023r z dnia 21. września 2023r. w sprawie zatwierdzenia stawek opłat na 2024 rok , Zarząd MSM INSTAL informuje, że z dniem 01. stycznia 2024r. dla nieruchomości osiedle **Skarbowców**, zmienia się stawki opłat na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w wysokości:

opłata eksploatacyjna - członek spółdzielni	3,91 zł/ m ² pow. użytkowej lokalu,
opłata eksploatacyjna - nie członek spółdzielni	3,99 zł/ m ² pow. użytkowej lokalu,
opłata eksploatacyjna - odpis fundusz remontowy	3,50 zł/ m ² pow. użytkowej lokalu

Uzasadnienie

Zarządzanie nieruchomościami przez spółdzielnię opiera się na zasadzie samowystarczalności finansowej co oznacza, że koszty muszą znaleźć pokrycie w opłatach pobieranych od użytkowników lokali. Ustalenie planowanych kosztów odbywa się na podstawie analizy kosztów poniesionych w latach poprzednich, występujących na nieruchomościach znajdujących się w zasobach spółdzielni, przez porównanie ich wielkości, rodzaju, sposobu występowania, określenia potrzeb wykonania bieżących prac eksploatacyjno-konserwacyjnych oraz prac remontowych, stopnia inflacji innych czynników zewnętrznych jak wzrost cen materiałów i usług, możliwości finansowe użytkowników lokali.

Stawka opłaty eksploatacyjnej ustalana jest na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnej nieruchomości, na które składają się grunty oraz urządzenia służące do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali w nieruchomości a zatem instalacje i powierzchnie użytkowe poza lokalami mieszkalnymi: klatki schodowe, pralnie, suszarnie, teren oraz infrastruktura zewnętrzna. Opłata ta finansuje również koszty ogólnoadministracyjne związane z utrzymaniem Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Wysoka inflacja, zmiany prawa szczególnie dotyczącego podatków, wzrost stawki wynagrodzenia minimalnego w pierwszym półroczu 2024r. do kwoty 4242,00 złotych brutto, stawki godzinowej do kwoty 27.70 zł/h; w drugim półroczu do kwoty 4300,00 złotych brutto, stawki godzinowej do kwoty 28,10 zł/h powoduje zwiększenie kosztów po stronie pracodawcy (wzrost składek ZUS, podatku od osób prawnych). Sytuacja ta przekłada się bezpośrednio na znaczne zwiększenie cen świadczonych usług na rzecz Spółdzielni oraz cen materiałów budowlanych wykorzystywanych przy remontach. Grupa PSB publikując w 2023r. dane o cenach materiałów budowlanych, wskazuje wzrostu cen ich niestabilność.

Pandemia oraz niestabilna sytuacja geopolityczna spowodowała zmniejszenie wysokości uzyskiwanych dotychczas pożytków z nieruchomości na poszczególnych osiedlach, które obniżały wysokość naliczanych opłat eksploatacyjnych. Obniżenie przez Narodowy Bank Polski stawek oprocentowania środków na rachunkach bankowych, spowodowało znaczne zmniejszenie dodatkowych środków w postaci odsetek od zgromadzonych pieniędzy, które były przeznaczone na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości przez podział nadwyżki finansowej Spółdzielni, o którym decydowało Walne Zgromadzenie.

Budynki Osiedla Skarbowców, ze względu na wiek budynków (ponad 27 lat) i znaczny stopień dekapitalizacji, wymagają przeprowadzenia remontu elewacji, płyt balkonów, tarasów od strony wewnętrznej budynków. Ze względu na planowane prace remontowe elewacji, konieczność zgromadzenia środków na ich przeprowadzenie, zwiększenie stawki odpisu na fundusz remontowy jest uzasadnione.

Karty opłat z obowiązującymi od 01. stycznia 2024r. stawkami opłat, zostaną doręczone użytkownikom lokali za pośrednictwem skrzynek pocztowych lub adresów e-mail w terminie do 30. grudnia 2023r.

MIEDZYZAKŁADOWA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"INSTAL"
CZŁONEK ZARZĄDU
Janusz Lewandowski

Zarząd MSM INSTAL

Miejszakiadowa Spółdzielnia Mieszkanowa
"INSTAL"
PREZES ZARZĄDU
mgr Matgorzata Ruda Ejlert