

Wrocław, dn. 24.września 2024r.

SM - 515 /2024

## INFORMACJA o zmianie stawek wysokości opłat zależnych od Spółdzielni

Na podstawie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.grudnia 2000r. (t.j.Dz.U. 2024.0.558) , zgodnie z podjętą Uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2024r z dnia 19.września 2024r. w sprawie zmiany stawek opłat na 2025 rok , Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni M INSTAL informuje, że z dniem 01. stycznia 2025r. dla nieruchomości osiedle **Skarbowców**, zmienia się stawki opłat na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w wysokości:

opłata eksploatacyjna - członek spółdzielni	4,00 zł/ m <sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu,
opłata eksploatacyjna - nie członek spółdzielni	4,09 zł/ m <sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu,
opłata eksploatacyjna - odpis fundusz remontowy	4,50 zł/ m <sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu.

### Uzasadnienie

Zarządzanie nieruchomościami przez spółdzielnie 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 i 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 ogólnie - administracyjne związane z utrzymaniem Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Inflacja, zmiany prawa szczególnie dotyczącego podatków, wzrost stawki wynagrodzenia minimalnego w 2025r. do kwoty 4666,00 złotych brutto, stawki godzinowej do kwoty 30,50 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 2024r. dane o cenach materiałów budowlanych, wskazuje ich niestabilność.

Niestabilna sytuacja geopolityczna spowodowała zmniejszenie wysokości uzyskiwanych dotychczas pożytków z nieruchomości na poszczególnych osiedlach, które obniżyły 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 28 lat) i znaczny stopień dekapitalizacji, wymagają przeprowadzenia remontu dachów, elewacji, płyt balkonów, tarasów od strony wewnętrznej budynków. Ze względu na planowane prace remontowe, zwiększenie stawki odpisu na fundusz remontowy jest niezbędne.

**Karty opłat z obowiązującymi od 01. stycznia 2025r. stawkami opłat, zostaną doręczone użytkownikom lokali za pośrednictwem skrzynek pocztowych lub adresów e-mail w terminie do 31.grudnia 2024r.**

Zgodnie z art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 15.grudnia 2000r ( t.j.Dz.U.2024.0.558) o spółdzielniach mieszkaniowych członkom Spółdzielni, osobom niebędącymi członkami spółdzielni , którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu , oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, członkowie oraz właściciele lokali zobowiązani są do ponoszenia opłat w dotychczasowej wysokości ( przed zmianą).

Zarząd MSM INSTAL

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„INSTAL”  
PREZES ZARZĄDU  
mgr Małgorzata Ruta-Ejfler

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„INSTAL”  
Członek Zarządu  
mgr Barbara Szwakop