

Wrocław, dn. 27. września 2022r.

SM-600/2022

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 5/2022 z dnia 22. września 2022r. w sprawie zatwierdzenia stawek opłat na 2023 rok, Zarząd MSM INSTAL informuje, że z dniem 01. stycznia 2023r. dla nieruchomości osiedle Kluczborska-Wygodna, zmienia się stawki opłat na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w wysokości:

opłata eksploatacyjna - członek spółdzielni	3,86 zł/ m ² pow. użytkowej lokalu,
opłata eksploatacyjna - nie członek spółdzielni	3,93 zł/ m ² pow. użytkowej lokalu,
opłata eksploatacyjna - odpis fundusz remontowy	2,00zł/ m ² 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 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, której dalszy wzrost w 2023r. przewiduje się powyżej 20%, zmiany prawa szczególnie dotyczącego podatków w oparciu o ustawy objęte programem POLSKI ŁAD, wzrost stawki wynagrodzenia minimalnego w pierwszym półroczu 2023r. do kwoty 3490,00 złotych brutto, w drugim półroczu 2023r. do kwoty 3600,00 złotych brutto, 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 na znaczną dynamikę wzrostu cen.

Pandemia oraz 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.

Mając wzgląd na powyższe fakty, w związku z koniecznością prowadzenia prac remontowych budynków osiedla Kluczborska-Wygodna (dekapitalizacja budynków) wzrost stawki odpisu na fundusz remontowy jest uzasadniony. Stawka odpisu na fundusz remontowy nie była zmieniana od trzech lat.

Karty opłat z obowiązującymi od 01. stycznia 2023r. stawkami opłat, zostaną doręczone użytkownikom lokali za pośrednictwem skrzynek pocztowych lub adresów e-mail w terminie do 30. grudnia 2022r.

Zarząd MSM INSTAL

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa

„INSTAL”
Członek Zarządu

mgr Barbara Szwałek

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa

„INSTAL”
PREZES ZARZĄDU

mgr Małgorzata Rataj-Ejfler