

**UZASADNIENIE ZMIANY WYSOKOŚCI OPŁAT ZWIĄZANYCH Z KORZYSTANIEM Z LOKALI,
KTÓRE BĘDĄ OBOWIĄZYWAŁY OD 01.01.2024 R. I OD 01.04.2024 R.**

Szanowni Państwo

W nawiązaniu do informacji i wymiarów opłat, które Państwo otrzymali przedstawiamy **przyczyny zmiany wysokości stawek opłat, które będą obowiązywały w 2024 r.:**

1. Inflacja oraz wzrost kosztów pracy - w tym wzrost o prawie 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z września 2023 r. oraz planowany wzrost przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej. Czynniki te mają bezpośredni wpływ na wzrost cen usług świadczonych na rzecz Spółdzielni.
2. Wzrost cen paliwa i materiałów budowlanych.
3. Wzrost cen mediów (planowany na II półrocze 2024 r.), który jest przyczyną wzrostu stawek opłat z tytułu: eksploatacji bieżącej, konserwacji, przeglądów i napraw bieżących, zarządzania.
4. Zmiana wewnętrznego sposobu rozliczania kosztów i kalkulacji stawek opłat z tytułu energii elektrycznej i utrzymania dźwigów tj.
 - planowane koszty energii elektrycznej zużywanej do funkcjonowania dźwigów włączono do planowanych kosztów będących podstawą kalkulacji stawki opłaty z tytułu „energia elektryczna”, jednocześnie w 2024 r. nie ujęto tych kosztów w planowanych kosztach na pokrycie opłaty z tytułu „utrzymania dźwigów”,
 - stawkę opłaty z tytułu energii elektrycznej ustalono odrębnie dla każdego budynku (co jest zgodne z wymogami prawa energetycznego – art.45a.).
 Od 01.01.2024 r. zmieniono też nazwę stawki z „oświetlenie” na „energia elektryczna”.
5. Wypowiedzenie przez Prezydenta Miasta Gdańska obowiązujących do 2023 r. wysokości opłat rocznych za prawo użytkowania wieczystego gruntów pozostających w zasobach Spółdzielni. Wypowiedzenia te wpłynęły na wzrost stawki opłaty z tego tytułu o ponad 38 %.
6. Wzrost kosztów podatku od nieruchomości (zgodnie z uchwałą Rady Miasta Gdańska).
7. Wzrost kosztów wynikających z polis ubezpieczeniowych (w tym z powodu wzrostu: sumy ubezpieczenia, kosztów likwidatorów szkód, cen materiałów i usług budowlanych, szerszego zakresu ubezpieczenia).
8. Konieczność wykonania obowiązkowych przeglądów w 2024 r. w poszczególnych nieruchomościach zgodnie z wymogami prawa budowlanego (m.in. przegląd instalacji odgromowej i elektrycznej).
9. Zakres prac remontowych wykonanych lub do wykonania w danej nieruchomości, stąd wzrost stawek opłat z tytułu eksploatacji - funduszu remontowego dla niektórych nieruchomości (warto podkreślić, że w 2023 r. Spółdzielnia z uwagi na ograniczanie kosztów nie podwyższała stawek opłat z tego tytułu).
10. Zakres prac remontowych do wykonania na terenie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (przyjęto wzrost stawki opłaty z tego tytułu m.in. uwzględniając planowane wydatki na kontynuację wymiany opraw oświetlenia zewnętrznego na oprawy ze źródłem światła LED, co powinno przyczynić się do zmniejszenia kosztów zużycia energii elektrycznej w przyszłości).
11. Zakres prac eksploatacyjnych do wykonania w danej nieruchomości (np. wykonanie projektu analizy mocy zamówionej do centralnego ogrzewania i podgrzania wody w 2024 r.).
12. Konieczność wyrównania powstałych różnic w opłatach obowiązujących od 01.04.2024 r. do 31.12.2024 r. z uwagi na stawki opłat wnoszone od 01.01.2024 r. do 31.03.2024 r. w wysokości obowiązującej od 01.04.2023 r. Jest to istotny powód wprowadzanych zmian opłat obowiązujących od 01.04.2024 r., szczególnie z tytułu eksploatacji bieżącej.
13. Wysokość nadwyżek przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 31.12.2022 r., które zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększyły odpowiednio przychody, bądź koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w 2023 r. Uwzględniono je w kalkulacji stawek opłat obowiązujących od 01.01.2024 r. i od 01.04.2024 r. z tytułu: energii elektrycznej, eksploatacji bieżącej, konserwacji przeglądów i napraw bieżących oraz utrzymania wielostanowiskowych hal/garaży podziemnych.

Porównując zmiany stawek opłat, które będą obowiązywały od 01.01.2024 r. i od 01.04.2024 r. należy wziąć pod uwagę sumę wszystkich stawek opłat z 2023 r. i 2024 r. na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości **(z wyłączeniem mediów)**, a nie poszczególne składniki (np. tylko eksploatację bieżącą, tylko konserwacje i przeglądy, tylko utrzymanie dźwigów, czy też tylko energię elektryczną). Zmiana procentowa wyliczonego w ten sposób kosztu eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zł na m² p.u. w 2024 r. w stosunku do 2023 r. kształtuje się w większości nieruchomości poniżej obecnej, czy też planowanej na 2024 r. inflacji. Ponadto występują również obniżki stawek opłat w kilku nieruchomościach.


Jednocześnie wyjaśniamy, że w planie oraz kalkulacji stawek opłat na 2024 r. nie uwzględniono ewentualnych kosztów związanych z realizacją przedsięwzięcia OZE polegającego na budowie nowej instalacji fotowoltaicznej na dachach 22 wytypowanych budynków mieszkalnych. W listopadzie 2023 r. Spółdzielnia otrzymała zawiadomienie o pozytywnym rozpatrzeniu złożonych wniosków o przyznaniu dofinansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego i otrzymaniu grantu OZE dla wszystkich wytypowanych budynków. Ostateczną decyzję o realizacji w/w przedsięwzięcia podejmą w formie uchwał właściciele lokali położonych w tych budynkach, o czym będziemy Państwa na bieżąco informowali.

Ponadto informujemy, że nowe zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania ustalone indywidualnie dla danego lokalu, na podstawie kosztów z ostatniego okresu rozliczeniowego i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni będą przedstawiane Państwu w wymiarach opłat w kolejnych miesiącach 2024 r.

ZARZĄD SM "MŁYNIEC" w GDAŃSKU


Z-CA PREZESA
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
Rafał Banit


Z-CA PREZESA
ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy
Anna Wiśniewska


PREZES ZARZĄDU
Piotr Drews