

**UZASADNIENIE ZMIANY WYSOKOŚCI OPŁAT ZWIĄZANYCH Z KORZYSTANIEM Z LOKALI,
KTÓRE BĘDĄ OBOWIĄZYWAŁY OD 01.01.2025 R. I OD 01.04.2025 R.**

Szanowni Państwo

W nawiązaniu do informacji i wymiarów opłat, które Państwo otrzymali przedstawiamy **czynniki wpływające na zmianę wysokości stawek opłat obowiązujących w 2025 r.:**

1. Inflacja oraz wzrost kosztów pracy, w tym minimalnego wynagrodzenia za pracę, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z września 2024 r., planowany wzrost przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej oraz planowany wzrost cen mediów, które mają bezpośredni wpływ m.in. na wzrost cen usług świadczonych na rzecz Spółdzielni. Warto podkreślić, że Zarząd rozpatruje indywidualnie wnioski złożone przez wykonawców usług w zakresie propozycji podwyżek na 2025 r., prowadzone są także rozmowy z wykonawcami w zakresie zasadności złożonego wniosku.
2. Uwzględnienie nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu energii elektrycznej, która wystąpiła w poszczególnych budynkach na 31.12.2023 r., co ma bezpośredni wpływ na zmniejszenie stawek opłat z tytułu energii elektrycznej dla użytkowników lokali we wszystkich nieruchomościach.
3. Konieczność wykonania w 2025 r. obowiązkowych przeglądów w poszczególnych nieruchomościach zgodnie z wymogami prawa budowlanego (m.in. przegląd instalacji odgromowej i elektrycznej), co wpłynęło na wzrost stawek opłat z tytułu konserwacji, przeglądów i napraw bieżących.
4. Zakres prac remontowych wykonanych lub do wykonania w danej nieruchomości, stąd wzrost stawek opłat z tytułu eksploatacji - funduszu remontowego nieruchomości (warto podkreślić, że w 2024 r. Spółdzielnia z uwagi na ograniczanie kosztów nie podwyższała stawek opłat z tego tytułu w większości nieruchomości).
5. Zakres prac remontowych do wykonania na terenie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (przyjęto zmniejszenie stawki opłaty z tego tytułu m.in. uwzględniając zakończenie prac związanych z wymianą opraw oświetlenia zewnętrznego na oprawy ze źródłem światła LED, co powinno przyczynić się do zmniejszenia kosztów zużycia energii elektrycznej w przyszłości).
6. Zakres prac eksploatacyjnych do wykonania w danej nieruchomości (np. wykonanie deratyzacji, dezynfekcji, dezynsekcji - na podstawie kosztów poniesionych w poszczególnych nieruchomościach w 2024 r. oraz w latach ubiegłych).
7. Obowiązek wykonania w 2025 r. dodatkowej dokumentacji oraz oceny stanu technicznego 26 urządzeń dźwigowych (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Technologii z 30.10.2018 r. w sprawie warunków technicznych dozoru technicznego w zakresie eksploatacji, napraw i urządzeń transportu bliskiego). Wpłynęło to znacząco na wzrost stawek opłat z tytułu utrzymania dźwigów. Są to koszty ponoszone raz na kilka lat.
8. Wzrost stawek podatku od nieruchomości (zgodnie z uchwałą Rady Miasta Gdańska z września 2024 r.).
Warto przy tym zaznaczyć, że w związku z przeznaczeniem części gruntów (zewnętrznych miejsc postojowych) na strefy płatnego parkowania na terenie osiedla, stawka opłaty z tytułu podatku od nieruchomości nie wzrasta w tym zakresie dla mieszkańców. Użytkownicy lokali (mieszkańcy) nie są obciążani kosztami podatku od nieruchomości od gruntów, na których zlokalizowane są strefy płatnego parkowania.
Przeznaczenie części gruntów na strefy płatnego parkowania wpłynęło także na zmniejszenie stawki opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów.
9. Wzrost kosztów wynikających z polis ubezpieczeniowych (w tym m.in. z powodu wzrostu sumy ubezpieczenia, zgodnie ze wskaźnikami ogłoszonymi przez Wojewodę w sprawie kwoty odtworzenia 1m² lokalu). Wpłynęło to na wzrost stawki opłaty z tytułu ubezpieczenia.
10. Wzrost stawek z tytułu najmu części wspólnej nieruchomości (np. przeznaczonej na pomieszczenie gospodarcze) o prognozowany na 2025 r. wskaźnik inflacji.
11. Wzrost stawki opłaty z tytułu monitoringu osiedla o wskaźnik inflacji za 2023 r., zgodnie z warunkami zawartej umowy.
12. Konieczność wyrównania powstałych różnic w opłatach obowiązujących od 01.04.2025 r. do 31.12.2025 r. z uwagi na stawki opłat wnoszone od 01.01.2025 r. do 31.03.2025 r. w wysokości obowiązującej od 01.04.2024 r. Jest to istotny powód wprowadzanych zmian opłat obowiązujących od 01.04.2025 r., szczególnie z tytułu eksploatacji bieżącej i utrzymania dźwigów.
13. Wysokość nadwyżek przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 31.12.2023 r., które zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększyły odpowiednio przychody, bądź koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości (lub budynku) w 2024 r. Uwzględniono je w kalkulacji stawek opłat obowiązujących od 01.01.2025 r. i od 01.04.2025 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 01.01.2025 r. i od 01.04.2025 r. ze stawkami opłat obowiązującymi w 2024 r. należy wziąć pod uwagę sumę wszystkich stawek opłat z 2024 r. i 2025 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 2025 r. w stosunku do 2024 r. kształtuje się w większości nieruchomości na poziomie obecnej, czy też planowanej na 2025 r. inflacji. Ponadto występują również obniżki stawek opłat w kilku nieruchomościach.

ZARZĄD SM "MLYNIEC" w GDAŃSKU


Z-CA PREZESA
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
Rafal Banit


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


PREZES ZARZĄDU
Piotr Drews