

UCHWAŁA 3/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zielone Światło” z dnia 5-12-2023

w sprawie : ustalenia stawek opłat dla zasobów Spółdzielni

Działając na podstawie § 56 ust. 1 pkt. 11 statutu spółdzielni, Rada Nadzorcza wprowadza następujące zmiany w stawkach miesięcznych opłat dla lokali stanowiących własność spółdzielni oraz lokali o ustanowionej odrębnej własności:

A. Opłaty na utrzymanie nieruchomości:

1. Opłata eksploatacyjna od dnia 1-03-2024

- | | |
|--|---|
| a) dla budynków przy ul Holenderskiej 1-12
eksploatacja
sprzątanie klatek i terenów zewnętrznych
fundusz remontowy | 1,50 zł/m ²
52,00 od mieszkania
2,00 zł/m ² |
| b) dla budynków przy ul Holenderskiej 13-15
eksploatacja
sprzątanie klatek i terenów zewnętrznych
fundusz remontowy
obsługa kredytu od 1-01-2024 | 1,40 zł/m ²
52,00 od mieszkania
0,80 zł/m ²
8,30 zł/m ² |
| c) dla budynku przy ul. Holenderskiej 16-21
eksploatacja
sprzątanie klatek i terenów zewnętrznych
fundusz remontowy
obsługa kredytu od 1-01-2024 | 1,40 zł/m ²
52,00 od mieszkania
0,80 zł/m ²
8,40 zł/m ² |
| d) dla budynku przy ul. Holenderskiej 22, 23
eksploatacja
sprzątanie klatek i terenów zewnętrznych
fundusz remontowy | 1,50 zł/m ²
52,00 od mieszkania
1,00 zł/m ² |

B. Opłaty na utrzymanie lokali:

1. dostawa gazu

- | | |
|---|--------------|
| a) dla budynków przy ul Holenderskiej 1-2 | 9,00/ osobę |
| b) dla budynków przy ul Holenderskiej 3-4 | 12,00/ osobę |
| c) dla budynków przy ul Holenderskiej 5-6 | 20,00/ osobę |

2. Podatek od nieruchomości

- | | |
|---------------------|------------------------|
| - Holenderska 13-21 | 0,14 zł/m ² |
| - Holenderska 22,23 | 0,16 zł/m ² |

3. Podgrzanie wody Holenderska 1-12

46,00 zł/m³

4. Opłata stała do podgrzania wody

46,00 od mieszkania

C. Pozostałe opłaty

1. opłata miesięczna za garaż

- | | | | |
|--|-------|------------------|-------|
| - murowane (Holenderska 1-12) własnościowe | 33,00 | odrębna własność | 14,00 |
|--|-------|------------------|-------|

- kontenerowe (Holenderska 1-12) **36,00**
- murowane (Holenderska 13-21) własnościowe **27,00**
- murowane (Holenderska 22, 23) własnościowe **28,00** odrębna własność 14,00
- kontenerowe na terenie dzierżawionym 95,00

2. Jednorazowe dopłaty za niedobory w rozliczeniu zimnej wody i wody podgrzanej

- Pogrzanie wody
 - Holenderska 1-12 **65,00** od mieszkania
- Zimna woda
 - Holenderska 1-2 **25,00** od osoby
 - Holenderska 3-4 **32,00** od osoby
 - Holenderska 5-6 **80,00** od osoby
 - Holenderska 7-9 **12,00** od osoby
 - Holenderska 10-12 **18,00** od osoby

Pozostałe składniki opłat pozostają bez zmian zgodnie z postanowieniami wcześniejszych uchwał. Zmiany zostały zaznaczone pogrubioną czcionką i będą naliczone od 1-01-2024 za wyjątkiem opłaty eksploatacyjnej, która będzie obowiązywała od 1-03-2024.

Istnieje możliwość rozłożenia należnej dopłaty z rozliczenia niedoboru wody na kilka rat.

Rada Nadzorcza:

1. Jacek Dykier
2. Roman Sobala
3. Stefan Błaszowski

Uzasadnienie:

A. Opłaty na utrzymanie nieruchomości:

1. Po przeanalizowaniu kosztów bieżącej eksploatacji od stycznia do października i prognozie na kolejne miesiące koszty bieżącego utrzymania części wspólnej kształtują się na poziomie ustalonej na rok 2023 opłaty. Koszty eksploatacji wzrosły w stosunku do 2022 roku o około 12%. Dlatego proponujemy ustalenie stawki w wysokości:

-Holenderska 1-12 - 1,50,

-Holenderska 13-21 - 1,40,

-Holenderska 22,23 - 1,50.

Budynki przy ul. Holenderskiej 13-21 posiadają nadwyżkę przychodów nad kosztami za poprzedni rok, która na koniec roku 2023 wyniesie około 1,5 miesięcznego przypisu, dlatego na rok 2024 można pozostawić opłaty na poziomie 1,40 zł.

Ustalone stawki powinny zabezpieczyć wzrost kosztów usług bieżącej eksploatacji związany z inflacją.

2. Koszty wynagrodzenia za usługi sprzątania klatek i utrzymania terenów zewnętrznych w 2023 na 1 mieszkanie wyniosły 48,16. Miesięczne wydatki na sprzątanie terenów zewnętrznych wynosiły 6.000,00, a na sprzątanie klatek 3.000,00. Ustalenie opłaty za sprzątanie w wysokości 52,00 od mieszkania pozwoli na niewielkie podniesienie wynagrodzenia osobom sprzątającym.

3. Obsługa kredytu

Holenderska 13-15 Rata spłaty kredytu do BGK w IV kwartale 2023 wynosi 6.612,44 miesięcznie czyli 7,76/m². Koszt obsługi kredytu w 2024 wyniesie około 83.000,00. Ustalenie opłaty w wysokości 8,30 za 852 m² pozostające w spłacie czyli kwota 84 859,20 zabezpieczy wymaganą spłatę kapitału i odsetek oraz utworzy niewielką rezerwę.

Holenderska 16-21 Rata spłaty kredytu do BGK w IV kwartale 2023 wynosi 9.352,73 miesięcznie czyli 7,72/m².

Koszt obsługi kredytu w 2024 wyniesie około 120.000,00. Ustalenie opłaty w wysokości 8,40 za 1.211,4 m² pozostające w spłacie czyli kwota 122.109,12 zabezpieczy wymaganą spłatę kapitału i odsetek oraz utworzy niewielką rezerwę.

B. Opłaty na utrzymanie lokali:

1. Gaz

Koszt dostawy gazu w 2023 roku:

Holenderska 1-2 - 4 229,60

Holenderska 3-4 - 4.077,55

Holenderska 5-6 - 7.280,79

Przewidując wzrost kosztów oraz uwzględniając saldo na 31-12-2023, koszty w 2024 roku wyniosą:

Holenderska 1-2 - 4 700,00 : 44 osoby: 12 m-cy ~ 9,00

Holenderska 3-4 - 5,200,00 : 37 osób: 12 m-cy ~ 12,00

Holenderska 5-6 - 7,400,00 : 31 osób: 12 m-cy ~ 20,00

2. Podatek od nieruchomości.

Ustalona wcześniej stawki należy nieznacznie skorygować o ujemne saldo na dzień 31-12-2023.

3. Podgrzanie wody

Koszt 1261,76 GJ energii cieplnej do podgrzania wody w 2023 roku wyniósł 182.900,00 za rozliczone 3075 m³ ciepłej wody.

Po odliczeniu opłaty stałej w wysokości 51.8400,00, koszt podgrzania 1m³ wody wyniósł 42,62 (182.900-51.840=3075). W 2024 roku koszty planowane wyniosą 1260 GJ x 132,69 =167.189 – 25.920 kosztów zużycia rozliczanych równo do ilości mieszkań jako koszty podgrzania wody w obiegu cyrkulacji = 141 269 : 3075 m³ = 45,91zł za podgrzanie 1 m³ wody.

Pozostałe stawki opłat bez zmian. Na dzień dzisiejszy nie posiadamy informacji o zmianach cen dostawców, wcześniej zaliczki są wystarczająco na pokrycie kosztów.

C. Pozostałe opłaty

1. Opłaty za garaże

Na podstawie kosztów z 2023 wynika że w 2024 należy minimalnie podnieść opłaty ponieważ należy przewidzieć wzrost kosztów ogólnych spowodowany inflacją. Czynsz dzierżawy gruntu od miasta Leszna, na którym znajdują się garaże kontenerowe w IV kwartale 2023 wynosił 4 997,81 miesięcznie i należy się spodziewać jego wzrostu w 2024 z uwagi na to, że czynsz dzierżawny gruntu waloryzowany jest o wskaźnik inflacji. Jeśli koszty dzierżawy w 2024 nie przekroczą znacząco kwoty 66 000,00 to ustalona opłata w wysokości 95,00 powinna wystarczyć na rozliczenie części kosztów ogólnych Spółdzielni.

2. Rozliczenie niedoboru wody.

Na podstawie analizy ilości zużytej wody (według wskazań liczników głównych, czyli kosztów dostawy zimnej wody i energii cieplnej w części przeznaczony do podgrzania) oraz ilości wody zużywanej w mieszkaniach (na podstawie wodomierzy indywidualnych czyli przychodów) wynika, że na dzień 30-11-2023 powstała nadwyżka kosztów nad przychodami w budynkach przy ul Holenderskiej 1-12.

a). podgrzanie wody

Ilość wody podgrzanej według wskazania wodomierza w wymiennikowni 3033 m³ natomiast suma zużycia podgrzanej wody na podstawie wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach wyniosła 2860 m³. Różnica około 170 m³ daje kwotę do rozliczenia 7 000,00. Dodatkowa jednorazowa opłata 65,00 od mieszkania pokryje powstały niedobór.

b) zimna woda według zainstalowanych wodomierzy głównych w poszczególnych klatkach:

Holenderska 1-2 wodomierz główny 910 m³, a suma wodomierzy w mieszkaniach - 824 m³ różnica 86 m³.

Powstały niedobór około 1 100,00 rozliczony na 44 osoby zamieszkałe daje opłatę w wysokości 25,00 na osobę.

Holenderska 3-4 wodomierz główny 620 m³, a suma wodomierzy w mieszkaniach 528 m³ różnica 92 m³.

Powstały niedobór około 1 200,00 rozliczony na 37 osób zamieszkałych daje opłatę w wysokości 32,00 na osobę.

Holenderska 5-6 wodomierz główny 1014 m³, a suma wodomierzy w mieszkaniach 795 m³ różnica 219 m³.

Powstały niedobór około 2.800,00 rozliczony na 35 osób zamieszkałych daje opłatę w wysokości 80,00 na osobę.

Holenderska 7-9 wodomierz główny 1292 m³, a suma wodomierzy w mieszkaniach 1222 m³ różnica 70 m³.

Powstały niedobór około 900,00 rozliczony na 75 osób zamieszkałych daje opłatę w wysokości 12,00 na osobę.

Holenderska 10-12 wodomierz główny 1417 m³, a suma wodomierzy w mieszkaniach 1312 m³ różnica 105 m³.

Powstały niedobór około 1 300,00 rozliczony na 73 osoby zamieszkałe daje opłatę w wysokości 18,00 na osobę.

Niedobór kosztów wody zimnej przeznaczony do podgrzania 170 m³ w wysokości 2.500,00 oraz niewielki niedobór dla budynków 13-21 w kwocie 3500,00. zostaną rozliczone w koszty eksploatacji obu nieruchomości.

Z tytułu jednorazowej dopłaty za niedobory wody, przychody zostaną zwiększone o około 20 000,00, a ustalenie trzech sposobów rozdzielenia (do ilości mieszkań, powierzchni mieszkań oraz ilości osób zamieszkałych) pozwala na bardziej sprawiedliwy podział powstałego niedoboru za lata **2022 i 2023**.