

# Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat od 1 marca 2025 r. – budynki posiadające dźwigi

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „KOŁO” zawiadamia, że od 1 marca 2025 r. zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej nr 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37/2024 z dnia 7 listopada 2024r. ulegają zmianie następujące składniki opłat:

## Opłaty zależne:

1. Eksploatacja podstawowa - członek spółdzielni - 4,90 zł/m<sup>2</sup> pum (wzrost o 0,18 zł/m<sup>2</sup>)
2. Eksploatacja podstawowa – nie członek spółdzielni - 8,28 zł/m<sup>2</sup> pum (wzrost o 0,30 zł/m<sup>2</sup>)
3. Odpis na fundusz remontowy - 3,00 zł/m<sup>2</sup> pum (wzrost o 0,36 zł/m<sup>2</sup>)
4. Bieżąca eksploatacja dźwigów - 0,54 zł/m<sup>2</sup> pum (spadek o 0,06 zł/m<sup>2</sup>)
5. Fundusz celowy na wymianę i modernizację dźwigów – likwidacja funduszu celowego utworzonego na podstawie Uchwały RN nr 45/2005 z 4.07.2005 r. oraz utworzenie funduszu dla zrealizowania programu wymiany i modernizacji dźwigów. Stawka miesięcznej opłaty dla każdego lokalu oraz dodatkowo za miejsce postojowe w budynkach z garażami podziemnymi, które są wyposażone w dźwigi zgodnie z załącznikiem do uchwały.

## Opłaty niezależne:

6. Podatek od nieruchomości - 0,22 zł/m<sup>2</sup> pum (wzrost o 0,02 zł/m<sup>2</sup>)
7. Energia elektryczna części wspólnych - 0,48 zł/m<sup>2</sup> pum (wzrost o 0,05 zł/m<sup>2</sup>)

**Wysokość nowych opłat eksploatacyjnych została ustalona na podstawie przyjętego planu finansowo – gospodarczego SM „KOŁO” na 2025 r. zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2024 z dnia 7.11.2024 r.**

Stawki eksploatacji podstawowej finansują koszty m.in. sprzątania budynków i otoczenia, utrzymania zieleni, remontów części wspólnych nieruchomości oraz mienia spółdzielni, materiałów eksploatacyjnych z bieżącej konserwacji budynków, obsługi technicznej, usług dezynfekcji i deratyzacji, przeglądów budynków zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego (wentylacyjne, budowlane i elektryczne), obsługi administracyjnej, księgowej i prawnej, materiały biurowe, usługi telekomunikacyjne, informatyczne, bankowe i pocztowe oraz koszty utrzymania biura spółdzielni. Wprowadzenie tych zmian spowoduje zrównoważenie poniesionych kosztów i otrzymanych wpływów przez spółdzielnię.

Powodem zwiększenia odpisu na fundusz remontowy jest realizacja zwiększonych potrzeb remontowych oraz spodziewane znaczne zwiększenie cen materiałów i usług budowlanych. Nieprzewidziane awarie i nieplanowane prace konserwacyjne powiększają bieżące koszty konserwacji i remontów. Jednocześnie należy pamiętać, że Zarząd Spółdzielni nie może sobie pozwolić na nie wykonywanie tego typu prac, bowiem są to prace o charakterze pilnym i dużym stopniu ważności pod kątem zapewnienia prawidłowego i bezpiecznego użytkowania lokali oraz korzystania z części wspólnych.

Biorąc pod uwagę wzrost wskaźnika inflacji oraz przewidywany w 2025 r. wzrost cen paliw, energii, gazu, usług itp. należy liczyć się ze wzrostem cen większości towarów i usług. Wszystkie te czynniki wpływają na wzrost kosztów utrzymania mieszkań i zmiana ta w sposób bezpośredni przełoży się również na sprawy finansowe spółdzielni.

Inflacja, wzrost stawki wynagrodzenia minimalnego w 2025 r. do kwoty 4.666,- zł brutto (od 1 lipca 2024 r. minimalne wynagrodzenie wynosi 4.300,- zł) czyli wzrost o 8,5% w stosunku do roku 2024, stawki godzinowej do kwoty 30,50 zł (od 1 lipca 2024 r. wynosi 28,10 zł), czyli również wzrost o 8,5% w stosunku do roku 2024, wzrost cen rynkowych energii, usług i materiałów, zwiększenie obciążeń podatkowych, wymuszają wzrost kosztów usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne.

Mając na uwadze powyższy wzrost inflacji, cen i kosztów chcąc utrzymać zasoby mieszkaniowe na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym i świadczone na rzecz Spółdzielni usługi na takim samym poziomie, konieczna jest zmiana stawek eksploatacji podstawowej, energii elektrycznej części wspólnych czy też odpisu na fundusz remontowy w roku 2025 do wysokości pokrywającej planowane na ten rok koszty utrzymania nieruchomości.

Utworzenie nowego funduszu celowego ma na celu realizację kompleksowego planu wymiany i modernizacji dźwigów będących w zasobach spółdzielni. W przypadku kilku wind wymagana jest natychmiastowa wymiana z uwagi na niedostępność części zamiennych (budynek Prymasa Tysiąclecia 155).

Ostatnia kompleksowa wymiana wind w zasobach spółdzielni była w latach 2006-2008, natomiast szacowana żywotność elementów zasadniczych dźwigu (napęd, sterowanie elektroniczne) określone jest na okres 25 lat.

Wobec powyższego zasadne jest utworzenie funduszu celowego w celu zbierania środków na ten cel. Wyliczona stawka funduszu celowego jest naliczona od lokalu i dodatkowo od miejsca postojowego w garażu podziemnym (w budynku który ten garaż posiada) w oparciu o aktualną na 29.10.2024 r. przedstawioną przez firmę LIFT Service Lubelska Wytwórnia Dźwigów Osobowych wycenę wymiany, montażu wraz z dokumentacją dźwigów.

Wprowadzenie funduszu celowego na tą wymianę częściowo ograniczy bieżące koszty napraw i drobnych remontów dźwigów co spowoduje w 2025 r. obniżenie stawki za bieżącą konserwację dźwigów.

## Zawiadomienie o zmianie wysokości opłat od 1 marca 2025 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „KOŁO” zawiadamia, że od 1 marca 2025 r. zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej nr 31, 34, 36, 37/2024 z dnia 7 listopada 2024 r. ulegają zmianie następujące składniki opłat:

### Opłaty zależne:

- |  |   |
|--|---|
| 1. Eksploatacja podstawowa - członek spółdzielni     | - 4,90 zł/m <sup>2</sup> pum (wzrost o 0,18 zł/m <sup>2</sup> ) |
| 2. Eksploatacja podstawowa – nie członek spółdzielni | - 8,28 zł/m <sup>2</sup> pum (wzrost o 0,30 zł/m <sup>2</sup> ) |
| 3. Odpis na fundusz remontowy                        | - 3,00 zł/m <sup>2</sup> pum (wzrost o 0,36 zł/m <sup>2</sup> ) |

### Opłaty niezależne:

- |   |   |
|---|---|
| 4. Podatek od nieruchomości             | - 0,22 zł/m <sup>2</sup> pum (wzrost o 0,02 zł/m <sup>2</sup> ) |
| 5. Energia elektryczna części wspólnych | - 0,48 zł/m <sup>2</sup> pum (wzrost o 0,05 zł/m <sup>2</sup> ) |

**Wysokość nowych opłat eksploatacyjnych została ustalona na podstawie przyjętego planu finansowo – gospodarczego SM „KOŁO” na 2025 r. zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2024 z dnia 7.11.2024 r.**

Stawki eksploatacji podstawowej finansują koszty m.in. sprzątania budynków i otoczenia, utrzymania zieleni, remontów części wspólnych nieruchomości oraz mienia spółdzielni, materiałów eksploatacyjnych z bieżącej konserwacji budynków, obsługi technicznej, usług dezynfekcji i deratyzacji, przeglądów budynków zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego (wentylacyjne, budowlane i elektryczne), obsługi administracyjnej, księgowej i prawnej, materiały biurowe, usługi telekomunikacyjne, informatyczne, bankowe i pocztowe oraz koszty utrzymania biura spółdzielni. Wprowadzenie tych zmian spowoduje zrównoważenie poniesionych kosztów i otrzymanych wpływów przez spółdzielnię.

Powodem zwiększenia odpisu na fundusz remontowy jest realizacja zwiększonych potrzeb remontowych oraz spodziewane znaczne zwiększenie cen materiałów i usług budowlanych. Nieprzewidziane awarie i nieplanowane prace konserwacyjne powiększają bieżące koszty konserwacji i remontów. Jednocześnie należy pamiętać, że Zarząd Spółdzielni nie może sobie pozwolić na nie wykonywanie tego typu prac, bowiem są to prace o charakterze pilnym i dużym stopniu ważności pod kątem zapewnienia prawidłowego i bezpiecznego użytkowania lokali oraz korzystania z części wspólnych.

Biorąc pod uwagę wzrost wskaźnika inflacji oraz przewidywany w 2025 r. wzrost cen paliw, energii, gazu, usług itp. należy liczyć się ze wzrostem cen większości towarów i usług. Wszystkie te czynniki wpływają na wzrost kosztów utrzymania mieszkań i zmiana ta w sposób bezpośredni przełoży się również na sprawy finansowe spółdzielni.

Inflacja, wzrost stawki wynagrodzenia minimalnego w roku 2025 r. do kwoty 4.666,- zł brutto (od 1 lipca 2024 r. minimalne wynagrodzenie wynosi 4.300,- zł) czyli wzrost o 8,5% w stosunku do roku 2024, stawki godzinowej do kwoty 30,50 zł (od 1 lipca 2024 r. wynosi 28,10 zł), czyli również wzrost o 8,5% w stosunku do roku 2024, wzrost cen rynkowych energii, usług i materiałów, zwiększenie obciążeń podatkowych, wymuszają wzrost kosztów usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne.

Mając na uwadze powyższy wzrost inflacji, cen i kosztów chcąc utrzymać zasoby mieszkaniowe na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym i świadczone na rzecz Spółdzielni usługi na takim samym poziomie, konieczna jest zmiana stawek eksploatacji podstawowej, energii elektrycznej części wspólnych czy też odpisu na fundusz remontowy w roku 2025 do wysokości pokrywającej planowane na ten rok koszty utrzymania nieruchomości.