

SZANOWNI PAŃSTWO

Zgodnie z art. 4 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późn. zm. i § 65 ust.2 pkt.1 Statutu SM „Karlik”, oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 12/2025 z 30.09.2025 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego uzasadniamy wysokość stawek.

Od 1 stycznia 2026 r. będą obowiązywać stawki dotyczące utrzymania i remontów nieruchomości, oraz ubezpieczenia mienia.

UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - Korekta stawki została przeprowadzona w zakresie niezbędnym dla spełnienia wymagań prawidłowego funkcjonowania i zabezpieczenia zasobów Spółdzielni. Stale kroczące podwyżki cen materiałów i usług, kolejny wzrost wysokości płacy minimalnej, malejące przychody z lokat bankowych, ujemne saldo wyniku finansowego dziesięciu nieruchomości na początek roku 2025 oraz zadłużenie w opłatach za lokale mieszkalne, to niektóre czynniki, które zostały wzięte pod uwagę w procesie kalkulacji stawki eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości. Koszty zawarte w opłacie to między innymi: koszty sprzątnia, utrzymania zieleni, przycinki drzew, zabezpieczenia zimowego, koszty pracy i materiałów konserwatorskich, koszty usług kominiarskich, deratyzacji, koszty przeglądów technicznych, koszty dźwigów, opłat administracyjnych, koszty ogólne zarządu. Stawka ta jest ustalana dla każdej nieruchomości odrębnie.

REMONTY NIERUCHOMOŚCI – Plan remontów na rok 2026 został sporządzony na podstawie protokołów z rocznych przeglądów okresowych budynków, wykazu robót koniecznych do wykonania oraz Państwa propozycji składanych w ciągu roku. Większość nieruchomości zachowała dotychczasowe stawki, które zabezpieczają utrzymanie prawidłowej kondycji technicznej budynków, realizację potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców, jak i realizację zaleceń wynikających z obowiązkowych przeglądów technicznych rocznych oraz usuwania zgłaszanych awarii. Wzrost tych stawek na pozostałych nieruchomościach jest niezbędny dla przeprowadzenia koniecznych w/w napraw i modernizacji. Dla modernizowanych nieruchomości w aspekcie termomodernizacji utrzymanie stawek remontowych na tym samym poziomie zapewni regularną spłatę zaciągniętych zobowiązań finansowych i utrzymanie nieruchomości w prawidłowej kondycji finansowej.

UBEZPIECZENIE MIENIA - Duża szkodowość z powodu warunków atmosferycznych oraz rosnąca wartość „*metra odtworzeniowego*” budynku powodują konieczność zmiany tej stawki do poziomu 0,16 zł/m², tj. o 0,03 zł m².

KOREKTA NA UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI – zgodnie z art 5.2. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późn. zm., pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. W roku 2025 Walne Zgromadzenie przeznaczyło na ten cel kwotę 194 572,55 zł. W związku z powyższym osoby nie będące członkami Spółdzielni ponoszą dodatkową opłatę w wysokości 0,22 zł /m².

POZOSTAŁE POZYCJE – to opłaty niezależne od Spółdzielni, takie jak: centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, cyrkulacja cwu. (zaliczki na media), gospodarowanie opłatami komunalnymi, podatek od nieruchomości i opłata przekształceniowa, a które decydują w zasadniczy sposób o wysokości opłat za użytkowanie lokalu, choć na ich wysokość nie mamy wpływu. Obecnie nie są znane wysokości tych stawek, będą one korygowane adekwatnie do zmiany ich wysokości przez dostawców poniższych mediów i opłat.

POZOSTAŁE OPŁATY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI NIE ULEGAJĄCE ZMIANIE od 1 stycznia 2026r. to:

- WODA I ŚCIEKI – cena obowiązuje zgodnie z taryfą ogłaszaną na stronie PWiK Czerwionka-Leszczyny,
- GAZ – podlega zmianie po każdym okresie rozliczeniowym oraz zmianie taryfy,
- KOSZT SPRZĄTANIA KLATKI – opłata dotyczy indywidualnej usługi na życzenie mieszkańców,
- LEGALIZACJA – bez zmian,
- DOMOFON – bez zmian,
- ŚWIATŁO W PIWNICY – bez zmian,
- ENERGIA ELEKTRYCZNA CZĘŚCI WSPÓLNYCH – bez zmian,

Prosimy zatem Państwa o przyjęcie uzasadnienia powyższych zmian i terminowe wnoszenie opłat czynszowych.

Zarząd SM „KARLIK”