

Oплаты за ўжыванне локалі ў 2018 року

Szanowni Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali

Uprzejmie informujemy, że na podstawie § 28 ust.1 pkt 12 statutu Spółdzielni, uchwałą nr 42 /2017 z dnia 12 września 2017 roku Rada Nadzorcza JSM, na wniosek Zarządu, zatwierdziła nową wysokość stawek opłat za używanie lokali obowiązującą od 1 stycznia 2018 roku.

Stawki eksploatacyjne

są ustalane corocznie w oparciu o rozliczenie kosztów i przychodów w roku poprzednim dla każdej nieruchomości oddzielnie, z uwzględnieniem pożytków tych nieruchomości oraz zdarzeń, które wpływają na zmianę kosztów.

Zdarzenia mające wpływ na wzrost kosztów w 2018 roku, które zostały uwzględnione w kalkulacji stawek opłat eksploatacyjnych, to przede wszystkim:

- zwiększenie minimalnego wynagrodzenia za pracę: z dniem 01.01.2017r. o 8,1% oraz dalszy wzrost z dniem 1.01.2018r. o 5% tj. z kwoty 2000 zł do kwoty 2100 zł i związany z tym wzrost stawki godzinowej z 13 zł/godz. do 13,70 zł/godz.; ma to bezpośrednie przełożenie na wiele umów jakie Spółdzielnia ma zawarte z usługodawcami, a przede wszystkim na koszty sprzątnięcia i utrzymania czystości oraz innych usług świadczonych Spółdzielni przez firmy zewnętrzne,
- wygaśnięcie w bieżącym roku 3- letniej umowy na koszenie i konserwację zieleni. Zakładamy, w związku ze wzrostem kosztów osobowych, że w wyniku ponownego wyboru wykonawcy tych usług, nastąpi wzrost kosztów w tej pozycji,
- konieczność przeprowadzenia w 2018 roku 5-letnich przeglądów instalacji elektrycznych,
- wzrost kosztów odczytów wodomierzy z 0,50 zł/wodomierz/2 m-ce do 0,58 zł/wodomierz/2 miesiące,
- wzrost wynagrodzeń pracowników średnio o wskaźnik inflacji oraz uwzględnienie kosztów odpraw emerytalnych.

Aby zmniejszyć obciążenie dla członków Spółdzielni Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu, podjęła decyzję o pokryciu części podwyżki środkami z zysku, jakie zostały przeznaczone dla poszczególnych nieruchomości uchwałą Walnego Zgromadzenia (należy zaznaczyć, że w niektórych nieruchomościach nastąpiło już pełne wykorzystanie środków z zysku). Osoby niebędące członkami Spółdzielni wnosić będą opłaty w pełnej wysokości pokrywającej przewidywane koszty.

W poszczególnych osiedlach wzrost opłaty będzie się kształtował następująco.

Osiedle Zabobrze I

Wzrost opłaty eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni występuje w 22 nieruchomościach, w przedziale od 5 groszy za 1m² p.u. lokalu do 13 groszy za 1m² p.u. lokalu.

Osiedle Śródmieście

Wzrost opłaty eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni występuje w 19 nieruchomościach, w przedziale od 6 groszy za 1m² p.u. lokalu do 15 groszy za 1m² p.u. lokalu.

Osiedle Zabobrze II

Wzrost opłaty eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni występuje w 9 nieruchomościach, w przedziale od 7 groszy za 1m² p.u. lokalu 15 groszy za 1m² p.u. lokalu

Osiedle Zabobrze III

Wzrost opłaty eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni występuje w 7 nieruchomościach, w przedziale od 8 groszy za 1m² p.u. lokalu do 15 groszy za 1m² p.u. lokalu

Stawki odpisu na fundusz remontowy

są ustalane odrębnie na każdy budynek i wynikają z potrzeb remontowych budynku, stanu posiadanych środków i wniosków Rad Nieruchomości.

Odpis na fundusz remontowy:

Na osiedlu Zabobrze I

-nie ulega zmianie

Na osiedlu Śródmieście

-ulega zwiększeniu w 2 budynkach: przy ul.Transportowej 17 (potrzeby remontowe) i M.Curie-Skłodowskiej 13 (termomodernizacja budynku). Obie podwyżki zostały uzgodnione z Radami Nieruchomości.

Na osiedlu Zabobrze II

-ulega zwiększeniu w 2 budynkach: Z.Noskowskiego 8 i Z.Noskowskiego 12, które spłacają w grudniu br. koszty termomodernizacji i ze względu na potrzeby remontowe od 01.01.2018r. zwiększa się odpis; jest to uzgodnione z Radami Nieruchomości.

Na osiedlu Zabobrze III

-wzrost odpisu na fundusz remontowy z powodu potrzeb remontowych budynków następuje w 3 budynkach: J.Kiepur 4, J.Kiepur 10, J.Kiepur 38.

-zmniejszenie odpisu od 1 stycznia 2018 roku następuje w budynkach, które w 2017 roku kończą spłatę kosztów termomodernizacji tj. J.Kiepur 42 i J.Kiepur 46.

Natomiast w tych budynkach, które skończą spłatę kosztów termomodernizacji w trakcie roku 2018, zmniejszenie odpisu będzie następować w trakcie roku.

Podatek od nieruchomości

Minister Rozwoju i Finansów wydał Obwieszczenie w sprawie wzrostu stawek maksymalnych podatku od nieruchomości. Mając powyższe na uwadze dokonano zmiany podatku od nieruchomości w tych nieruchomościach, w których występuje niedobór przychodów w stosunku do kosztów. Podatek od nieruchomości ulega zwiększeniu o 1 grosz za m² p.u. lokalu w: 2 nieruchomościach na osiedlu Zabobrze II, 2 nieruchomościach na osiedlu Zabobrze III oraz w 3 nieruchomościach na osiedlu Śródmieście. Podatek od nieruchomości nie dotyczy właścicieli lokali, którzy samodzielnie rozliczają się w tym zakresie z Urzędem Miasta.

Wysokość opłaty za dźwig osobowy

nie ulega zmianie. Następuje jedynie zmiana zasad naliczania opłaty dla mieszkańców I piętra i parterów w tych budynkach, w których dźwig, po naprawie głównej (wymianie), zjeżdża do poziomu terenu. Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej, od 1.01.2018 roku mieszkańcy I piętra zostaną obciążeni opłatą za dźwig w pełnej wysokości tj. 22 zł/osobę/miesiąc, a mieszkańcy parterów zostaną obciążeni połową tej kwoty tj. 11 zł/osobę/miesiąc. Zasada ta znajdzie zastosowanie we wszystkich budynkach, w których dźwig, po naprawie głównej (wymianie) będzie zjeżdżał do poziomu terenu.

Opłaty za domofon i anteny oraz odpady komunalne

pozostają na poziomie roku 2017.

Wysokość opłat za różnicę wody

pozostaje bez zmian. Decyzję o utrzymaniu wysokości opłat na pokrycie kosztów wody stanowiącej różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w budynku podjęto na podstawie analizy szacowanych kosztów i przychodów roku 2017. Roczne rozliczenie kosztów i przychodów różnicy wody nastąpi w marcu 2018r. Wówczas znane także będą ceny wody i ścieków ustalane uchwałą Rady Miasta, które będą miały wpływ na wysokość opłat za różnicę wody od 1.04.2018r.

Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej

na okres rozliczeniowy 2017/2018, zostaną ustalone po rozliczeniu kosztów okresu poprzedniego tj. 2016/2017, zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody.

Uchwały Rady Nadzorczej z dnia 12.09.2017 roku określające wysokość opłat za lokale od 1 stycznia 2018 roku znajdują się w zakładce „Uchwały Rady Nadzorczej”.