



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”
AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 36/U128
02-797 WARSZAWA
TEL. 22 648 74 73
SMPRZYMETRZE.PL
NIP 9510026546
KRS 0000033334
REGON 010485521
BDO 000092403

Warszawa, dnia 27 października 2023 r.

FN 6873/2023

Nieruchomość nr 16

Informacja dla użytkowników lokali użytkowych

(dotyczy lokali położonych w budynku przy ul. Lanciego 11)

Szanowni Państwo,

zgodnie z art.4. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. 2017, poz. 1442, 1596) Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” informuje, że z dniem **1 lutego 2024** roku ulegają zmianie opłaty wprowadzone na podstawie *Planu gospodarczo-finansowego na 2024 rok*, zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 20/2023 z 23 października 2023 roku.

Nieruchomość nr 16			
lokale użytkowe			
tytuł	jednostka miary	stawki dotychczasowe [zł]	stawki wynikające z Planu 2024 [zł]
eksploatacja podstawowa członek	m ²	4,65	4,94
eksploatacja podstawowa nie członek	m ²	5,00	5,44
podatek od nieruchomości	m ²	2,45	2,80
fundusz remontowy	m ²	1,50	4,30

Stawki zostały skalkulowane zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, odrębnie dla każdej nieruchomości.

Szczegółowe rozliczenie kosztów i przychodów dla Nieruchomości nr 16, uzasadniające przyjęte wysokości stawek, przedstawiono w *Planie gospodarczo – finansowym na 2024 rok*, będącym załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Nadzorczej nr 20/2023.

Uzasadnieniem dla zmiany przedstawionych wysokości stawek są poniższe wyjaśnienia:

- przesłanką merytoryczną dla zmiany wysokości opłaty za eksploatację podstawową, podatek od nieruchomości oraz fundusz remontowy jest planowany wzrost kosztów.

Bezpośredni wpływ na poziom planowanych na 2024 rok kosztów mają zjawiska ogólnogospodarcze, takie jak:

- planowany w gospodarce na rok 2024 poziom inflacji w granicach 11,5 %,
- ustawowy wzrost najniższego wynagrodzenia o 19,40 % (z 3.600,00 zł na 4.300,00 zł),
- ustawowy wzrost stawki za roboczogodzinę o 19,50% (z 23,50 zł na 28,10 zł),
- wzrost kosztów usług i materiałów budowlanych, wynikający ze wzrostu cen paliw płynnych i stałych, energii elektrycznej oraz gazu. Jednocześnie wzrost obciążeń publiczno - prawnych dla przedsiębiorców również znajdzie swoje odzwierciedlenie w wyższych kosztach usług,

W świetle aktualnych informacji o wzroście elementów kosztów niezależnych od Spółdzielni zaplanowana stawka podatku od nieruchomości ulega podwyższeniu o 15% na podstawie Obwieszczenia Ministra Finansów z dnia 21 lipca 2023 r. w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych na rok 2024.

W Nieruchomości Nr 16, przy obowiązującej wysokości odpisu na Fundusz remontowy - 1,50 zł/m², brak jest środków na wykonywanie jakichkolwiek prac remontowych. Utrzymanie stawki na dotychczasowym poziomie pozwoliłoby wyłącznie w 2024 roku na spłacanie zadłużenia powstałego w związku z wymianą dźwigów. Kolejne roczne i pięcioletnie przeglądy budowlane wskazują na konieczność **pilnego rozpoczęcia remontu balkonów w nieruchomości**. Stwierdzono ubytki w elewacji i konstrukcji balkonów. Balkony nie posiadają prawidłowego odwodnienia oraz hydroizolacji. Balustrady i obróbki blacharskie są skorodowane a betonowa balustrada tarasu niekompletna. Większość tynków uległa odspojeniu, a te które pozostały są silnie zarysowane. Spoiny zostały częściowo wypłukane. Naprawa balkonu jest konieczna z uwagi na zły stan techniczny balkonów oraz elementów konstrukcyjnych, które stwarzają niebezpieczeństwo dla użytkowników balkonów. Na kompleksową realizację tylko tego zadania niezbędne są środki w wysokości około 1,6 mln zł. Obecnie roczny odpis nieruchomości to 91 542,48zł. Zwiększenie stawki odpisu do poziomu 4,30 zł/m² (1,50 + 2,80) pozwoli w roku 2024 rozpocząć remont jednego pionu balkonowego w najniższej części nieruchomości i kontynuowanie prac w latach następnych.

Kierując się celami statutowymi działalności Spółdzielni, zgodnie z którymi członkowie Spółdzielni powinni odnosić korzyści z działalności gospodarczej, przyjęto ustalenia, że planowane zyski z pożytków osiągniętych z mienia Spółdzielni, w wysokości 0,50 zł/m² miesięcznie, przeznaczone zostaną na pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych.

Informacja o wysokości indywidualnych opłat za lokal, obowiązujących od 1 lutego 2024 roku, zostanie Państwu przesłana w terminie do 31 stycznia 2024 roku.

W razie jakichkolwiek pytań lub wątpliwości prosimy o ich pisemne zgłaszanie drogą listową na adres Spółdzielni bądź za pomocą poczty elektronicznej na adres biuro@smprzymetrze.pl.

Równocześnie przypominamy, że Spółdzielnia udziela odpowiedzi drogą elektroniczną tylko na tzw. potwierdzone adresy mailowe, osobiście zgłoszone w Biurze Obsługi Mieszkańców lub za pomocą wypełnionego wniosku przesłanego drogą mailową wraz z podpisem elektronicznym.

Ponadto Spółdzielnia uprzejmie przypomina, że treść aktualnie obowiązujących w SM „Przy Metrze” regulaminów dostępna jest w Biurze Obsługi Mieszkańców oraz na stronie www.smprzymetrze.pl.

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
SM „Przy Metrze”
Wiesław Milaniuk

Z poważaniem
PREZES ZARZĄDU
Michał A. Wójciszewicz