



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 2

Informacja dla użytkowników lokali użytkowych

(dotyczy lokali położonych w budynkach przy ul. Belgradzkiej 18, 20, 22)

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 dnia 23 października 2023 roku.

Nieruchomość nr 2			
lokale użytkowe			
tytuł	jednostka miary	stawki dotychczasowe [zł]	stawki wynikające z Planu 2024 [zł]
eksploatacja podstawowa członek	m ²	3,37	3,80
eksploatacja podstawowa nie członek	m ²	3,72	4,30
podatek od nieruchomości	m ²	0,52	0,63
fundusz remontowy	m ²	1,95	3,75

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

Szczegółowe rozliczenie kosztów i przychodów dla Nieruchomości nr 2, 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.

Wieloletni plan remontów budynków wysokich po ostatniej korekcie przewidywał wykonanie remontu korytarzy we wszystkich budynkach nieruchomości do 2028. Wzrost cen usług i materiałów budowlanych w latach 2022 i 2023 przy obowiązującej stawce odpisu na FR nieruchomości nie gwarantował środków na wykonanie remontu w najbliższych latach. Ze względu na brak środków finansowych umożliwiających wykonanie wieloletniego planu remontów z podstawowego Funduszu remontowego przy stawce 1,95 zł/m², podjęto decyzję o wprowadzeniu dla Nieruchomości nr 2 funduszu celowego w wysokości 1,80 zł/m² na lata 2024 – 2027.

Wprowadzenie funduszu celowego, razem ze środkami z podstawowego FR pozwoli na rozpoczęcie i kontynuację remontu korytarzy piętrowych we wszystkich budynkach w 2024 roku i prowadzenie prac etapami do 2027 roku. W 2024 roku w każdym z budynków remontowane będą korytarze na 1 lub 2 kondygnacjach, a w kolejnych latach (2025-2027) remontowanych będzie od 2 do 3 kondygnacji rocznie.

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 Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” regulaminów dostępna jest w Biurze Obsługi Mieszkańców oraz na stronie www.smprzymetrze.pl.

Z poważaniem
PREZES ZARZĄDU
Główny Księgowy
SM „Przy Metrze”
Wiesław Milanuk

Michał A. Wojtasiewicz