

INFORMACJA

DOTYCZĄCA OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE

Na opłaty wnoszone do spółdzielni za lokale mieszkalne składają się:

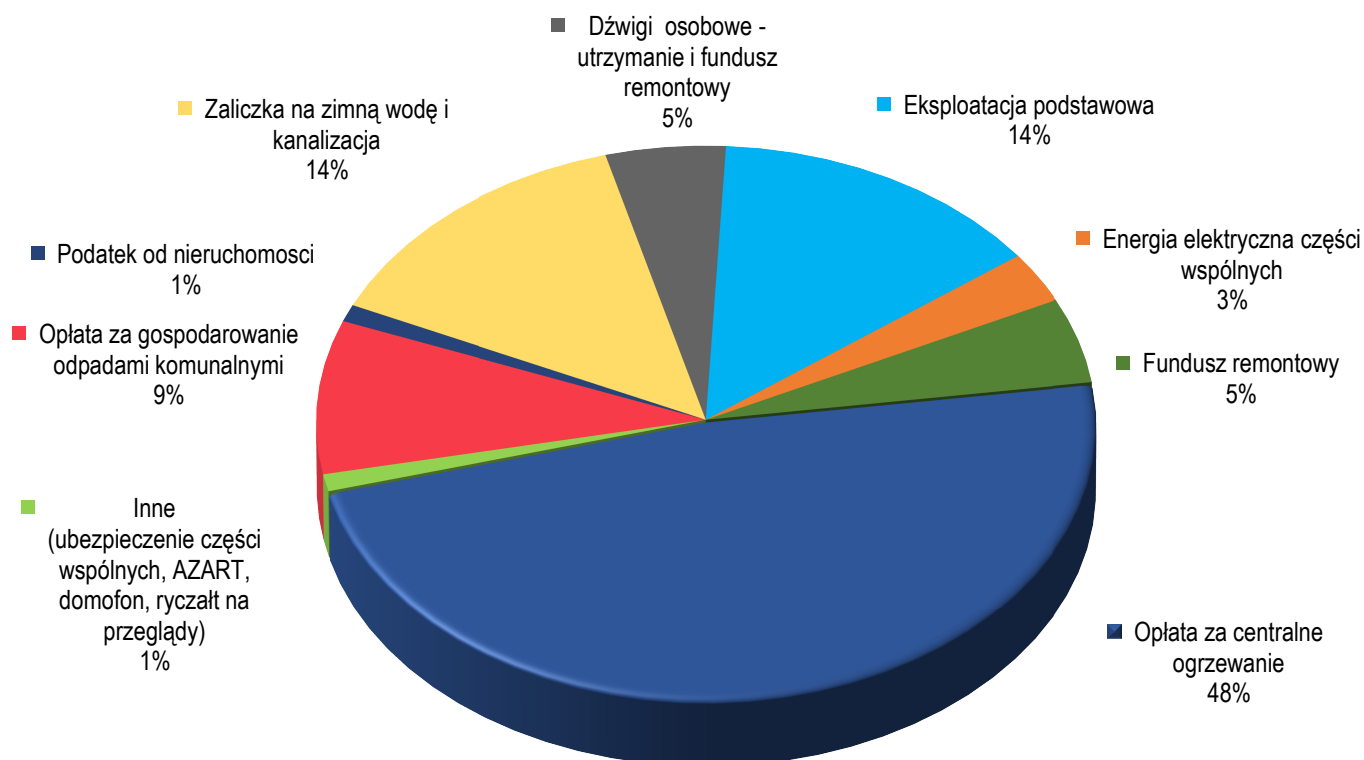
1. Opłaty niezależne od spółdzielni

- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi
- zaliczka na zimną wodę i kanalizacja
- podatek od nieruchomości
- opłata za centralne ogrzewanie
- energia elektryczna części wspólnych
- inne (ubezpieczenie części wspólnych, konserwacja AZART, wideodomofon, ryczałt na przeglądy instal. gaz., elektr., przew. kominowych)

2. Opłaty zależne od spółdzielni

- eksploatacja podstawowa – obejmuje części wspólne nieruchomości i mienie ogólne do wspólnego korzystania
- fundusz remontowy
- dźwigi osobowe – utrzymanie i fundusz remontowy

SKŁADNIKI OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE



Udział kosztów zależnych od spółdzielni to około 24% ponoszonych kosztów. Pozostałe 76% to koszty niezależne, gdzie spółdzielnia tylko pełni rolę pośrednika między dostawcami mediów a odbiorcami finalnymi - mieszkańcami, w uiszczeniu opłat za wodę i odprowadzanie ścieków, energie ciepłą, energię elektryczną, odpady komunalne, podatek od nieruchomości.

Podstawę miesięcznych opłat w spółdzielni stanowi opłata eksploatacyjna, której wysokość jest kalkulowana w oparciu o realnie ponoszone wydatki i przeznaczona jest na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości, kosztów administracji i zarządzania oraz kosztów utrzymania mienia ogólnego. Znaczącym elementem w tej opłacie są koszty obsługi osiedla tj. koszty utrzymania czystości, pielęgnacji i odradzania zieleni, utrzymania placów zabaw i boisk sportowych, ich wyposażenia, konserwacji i naprawy, utrzymania dróg komunikacyjnych i parkingów osiedlowych.

Wzrost opłat za używanie lokali jest w dużej mierze niezależny od spółdzielni, a wpływ na niego mają między innymi:

- znaczące podwyżki cen energii elektrycznej, gazu, energii cieplnej, paliw itd., które mają bezpośredni i pośredni wpływ na szereg składników opłat,
- podwyżka płacy minimalnej i związany z tym wzrost kosztów pracy, szczególnie w odniesieniu do świadczonych na rzecz spółdzielni usług (sprzątanie klatek schodowych, utrzymanie terenów zielonych, odśnieżanie, konserwacja)
- utrzymująca się na wysokim poziomie inflacja (w marcu 2023 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych wyniósł 16,1%).

Należy zauważyć że powyższe czynniki mają wpływ nie tylko na wysokość kosztów niezależnych, ale jak np. w przypadku cen energii wpływają także na koszty spółdzielni, a co za tym idzie pośrednio na wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej za lokale.

Niestety w obecnej sytuacji gospodarczej, wzrost opłat wynikający w głównej mierze z czynników zewnętrznych, jest nieunikniony. Prognozujemy, że największa podwyżka opłat będzie dotyczyła centralnego ogrzewania i podgrzania wody. Związane to jest ze wzrostem opłaty za ciepło, ponadto od 1 stycznia 2023 r. przywrócono stawki podatku VAT za energię ciepłą do poziomu 23%. Obniżona stawka podatku w wysokości 5% obowiązywała od lutego 2022 r. do grudnia 2023 r. (w styczniu 2022 r. obowiązywała stawka 8%) na mocy przepisów tarczy antyinflacyjnej.