

Łaziska Górne, 22.09.2022,

**Mieszkańcy budynków
administrowanych przez SM Hutnik****Informacja w sprawie zmian opłat za mieszkania**

Szanowni Mieszkańcy, wiele osób zadaje pytanie, o ile wzrosną opłaty za mieszkania. Jest to ważna sprawa przy obecnym poziomie inflacji, podwyżkach cen energii, żywności i podstawowych artykułów. Z tymi podwyżkami spotykamy się na co dzień.

Chciałbym w niniejszym piśmie przekazać kilka informacji na temat prognozowanych zmian stawek opłat za mieszkania w Spółdzielni. Przedstawione poniżej dane opierają się na informacjach dostępnych na dzień sporządzenia tego pisma. Część z przekazanych danych może więc ulec zmianie w dalszym okresie.

Na podstawowe opłaty związane z użytkowaniem mieszkania składają się:

- eksploatacja i opłaty na podatki lokalne,
- fundusz remontowy,
- zaliczki na koszty centralnego ogrzewania,
- zaliczki na koszty zimnej wody i odbioru ścieków oraz podgrzania wody,
- opłata za odbiór odpadów komunalnych.

Opłata eksploatacyjna i opłata na podatki lokalne

W Spółdzielni, od 2020r. jedynie pięć budynków miało podwyżkę opłaty eksploatacyjnej. Od tego czasu stawki opłaty eksploatacyjnej pozostają bez zmian do końca 2022r. Było to możliwe dzięki konsekwentnej redukcji kosztów (zmniejszenie etatów, ograniczenie części wydatków administracyjnych). Zgodnie z ustawą, opłaty eksploatacyjne pokrywają koszty bieżącego utrzymania i konserwacji budynków. Na przyszły rok planowane koszty utrzymania i konserwacji budynków wyniosą 1,62 mln złotych, tj. ok. 19 % więcej niż tegoroczne wydatki. Oczywiście jest to prognoza i jest wiele zmiennych mogących mieć wpływ na ostateczną wysokość kosztów.

Zmiany opłat eksploatacyjnych nastąpią **od 1 stycznia 2023 r.** Opłaty eksploatacyjne **wzrosną – w zależności od budynku – o średnio 0,40 złotych za m² miesięcznie dla członków Spółdzielni.** Osoby niebędące członkami Spółdzielni pokrywają opłaty w pełnej wysokości, wynikającej z planowanych kosztów, tj. bez dofinansowania po podziale zysku Spółdzielni, w przyszłym roku. Nowe stawki opłat eksploatacyjnych dla członków Spółdzielni mieszczą się w przedziale **od 2,75 do 3,30 złotych za m² miesięcznie.** Średnio podwyżka wyniesie 14%. Stawki są różne dla poszczególnych budynków, zależą między innymi od prognozowanego salda rozliczenia kosztów i przychodów eksploatacyjnych na koniec bieżącego roku.

Poza stawką eksploatacyjną zmianie ulega stawka „**opłaty lokalne i podatki**”. Pieniądze te przeznaczone są na zapłacenie podatku od nieruchomości podstawowych i mienia Spółdzielni. **W tym przypadku stawka rośnie jedynie dla trzech budynków, dla większości budynków stawka ta ulega obniżeniu.** Ustawa o opłatach lokalnych przewiduje co prawda, że stawki powyższych opłat są waloryzowane na podstawie średniego wzrostu cen w pierwszym półroczu (wskaźnik w tym roku wyniósł 11,8%). Dzięki przeprowadzonej w ubiegłym roku kompleksowej inwentaryzacji danych do podatku i weryfikacji deklaracji, było możliwym utrzymanie poziomu tych stawek. Nowe stawki „opłaty lokalne i podatki” (od stycznia 2023r.) mieszczą się w przedziale **od 0,17 do 0,28 złotych za m² miesięcznie**. Stawki dla osób posiadających odrębną własność mieszkania nie ulegają zmianie. Obecnie koszt podatku od nieruchomości rozliczany jest na poszczególne budynki.

Fundusz remontowy

Stawka odpisu na fundusz remontowy wzrosła w tym roku od kwietnia i wynosi **obecnie 2,30 złotych za m² na miesiąc** (dotychczas było to 2,08 złotych). W listopadzie br. Zarząd przedłożył Radzie Nadzorczej plan remontów na 2023 rok. Wtedy też ustalana będzie wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy. Przypomnę, że w sprawie wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy **uchwałę podejmuje Rada Nadzorcza**.

W przyszłym roku opracowywany będzie przez Zarząd kolejny plan potrzeb remontowych na lata 2024-2026, uwzględniający wymogi bezpieczeństwa użytkowania, prawidłowej eksploatacji budynków i zgłaszane przez mieszkańców potrzeby remontowe. Wtedy trzeba będzie skonfrontować wysokość potrzeb remontowych z możliwościami finansowymi, co może mieć przełożenie na stawkę opłaty na fundusz remontowy.

Ostatnie trzy kategorie opłat (zaliczki na media i opłata za odbiór śmieci) są całkowicie niezależne od Spółdzielni.

Zaliczki na koszty centralnego ogrzewania

Prognoza kosztów centralnego ogrzewania na przyszły rok jest największą niewiadomą. Na te koszty składają się zarówno kwoty wynikające z nowych taryf Tauron Wytwarzanie SA, jak i PEC sp. z o.o. Żadna z nowych taryf wymienionych przedsiębiorstw energetycznych na moment sporządzania niniejszej informacji nie jest znana. Prognoza tych kosztów jest szczególnie ważna, ponieważ jej pochodną jest stawka opłaty na ich pokrycie, którą ponoszą mieszkańcy.

Zgodnie z obowiązującą od 20.09. br. **Ustawą o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw**, w okresie od 1 października 2022 r. do 30 kwietnia 2023 r. w rozliczeniach z odbiorcami będącymi gospodarstwami domowymi, wspólnotami lub spółdzielniami mieszkaniowymi przyjmuje się maksymalną cenę ciepła z gazu i oleju opałowego w wysokości 150,95 zł/GJ oraz **103,82 zł/GJ dla ciepła z węgla. Spółdzielnia płaci obecnie za GJ łącznie**

od 54,33 złotych do 59,77 złotych w zależności od budynku (taryfa Tauron i PEC). W ocenie skutków wspomnianej ustawy jest napisane, że maksymalna skala podwyżki cen w stosunku do tego roku może wynieść 42%. Ustawa budzi jednak wiele niejasności i problemów interpretacyjnych. Spółdzielnie mieszkaniowe zwracają uwagę na szereg obowiązków, jakie muszą spełnić, w tym składanie sprzedawcy ciepła oświadczeń ze wskazaniem danych, które pozwolą oszacować zużycie ciepła. W ustawie nic nie wspomniano o cenie za moc zamówioną, którą płaci się niezależnie od zużycia GJ. Nie wiadomo też, co ze stawką podatku Vat dla ceny ciepła od nowego roku. Jak na razie jest to stawka obniżona 5%.

Nie chcę w tym miejscu dokonywać analizy wskazanej ustawy. Chcę jedynie podkreślić, że nadal jest wiele niewiadomych przy jakiegokolwiek prognozie kosztów ciepła na przyszły rok.

Obecnie stawki zaliczek na pokrycie kosztów ciepła dla budynków administrowanych przez Spółdzielnię mieszczą się w przedziale **od 2,60 do 4,50 złotych za m² miesięcznie**.

Aby jednak przybliżyć Państwu prognozę przyszłych opłat przyjąłem maksymalną cenę GJ wynikającą z ustawy (103,82 zł za GJ), przyjąłem dla ceny mocy grzewczej Tauron - 40% wzrostu i PEC - 15% wzrostu, w stosunku do obecnej, stawka Vat 5%. Przyjąłem również, że poziom zużycia GJ w poszczególnych budynkach będzie taki sam, jak w sezonie 21/22.

Sporządzona na tej podstawie prognoza kosztów ciepła na przyszły rok wskazuje 47% wzrost, do kwoty ok. 1,7 mln zł. Nowe stawki zaliczek na pokrycie kosztów ciepła dla budynków administrowanych przez Spółdzielnię **wzrosną od 38% do 70%**. Większość stawek zaliczkowych będzie mieścić się w przedziale **od 3,60 do 6,50 złotych za m² miesięcznie**. Może się zdarzyć, że część mieszkańców będzie miało większą stawkę zaliczki, w tych przypadkach gdzie są duże dopłaty do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania. Może się tak zdarzyć w związku z przejściem na indywidualny system stawek opłat zaliczkowych.

WAŻNE: począwszy od grudnia, opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów ciepła będą miały charakter indywidualny dla każdego mieszkania, a nie jak do tej pory ta sama wysokość stawki w całym budynku. Oznacza to, że wysokość stawki opłaty zaliczkowej dostosowana zostanie do faktycznego korzystania z ciepła przez użytkownika mieszkania.

ZASTRZEŻENIE: przedstawione wyżej dane wynikają z obecnie dostępnych informacji. W przypadku zmian na rynku energii, przedstawione wyżej parametry mogą ulec zmianie. Ponad to wpływ na ostateczne parametry i rozliczenia będą miały panujące w zimie warunki pogodowe (ostatnia zima była stosunkowo łagodna).

Stawki opłat na pokrycie kosztów ciepła zmienią się **w grudniu b.r.**

Zaliczki na koszty zimnej wody, odbioru ścieków i opłata za odbiór odpadów komunalnych

Obecnie nie ma żadnych informacji na temat zmiany cen wody. Przedsiębiorstwa wodociągowe składają wnioski do przedsiębiorstwa „Wody Polskie” o zmianę taryf, nie ma jednak informacji o zmianie taryfy RPWiK Tychy S.A. Taryfy RPWiK Tychy S.A. z cenami wody dla Gminy Łaziska Górne dostępne są na stronie internetowej przedsiębiorstwa. **Obowiązują one do 12.08.2024r. Zmiana obecnej ceny wody powinna nastąpić w sierpniu przyszłego roku**, chyba że w międzyczasie nastąpią zmiany w taryfie.

Geny odbioru ścieków powinny ulec **zmianie w marcu przyszłego roku**. Z obecnymi cenami odprowadzania ścieków stosowanymi przez PGKiM Sp. z o.o. w Łaziskach Górnych (w okresie 11.04.2022r. – 10.04.2023r.) można zapoznać się na stronie internetowej przedsiębiorstwa.

Nie ma jeszcze informacji na temat ewentualnej zmiany stawki opłaty za odbiór odpadów komunalnych.

Opłata za przekształcenie wieczystego użytkowania we własność

Począwszy od stycznia 2023r. dla osób dysponujących spółdzielczymi prawami do mieszkań **wprowadzona zostanie opłata za przekształcenie wieczystego użytkowania we własność**. Po zakończonej ostatecznie batalii ze Starostwem Powiatowym w Mikołowie o okres wnoszenia opłaty i wyjaśnieniu sprawy podatku Vat (Spółdzielnia otrzymała fakturę ze Starostwa za opłatę przekształceniową), możliwym było poprawne rozliczenie opłaty. Szerzej sprawa opisana jest w Sprawozdaniu z działalności Spółdzielni za 2021r.

Do końca bieżącego roku przeprowadzona zostanie korekta wysokości opłat za przekształcenie, uwzględniająca do tej pory wniesione opłaty. **Wysokość opłaty wyniesie kilkadziesiąt groszy za m² miesięcznie**.

Mam nadzieję, że przekazane wyżej informacje przybliżyły Państwu perspektywę zmian w opłatach za mieszkania, w Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik”.

Z poważaniem
Wojciech Huptys
Prezes Zarządu