

Poznań, dnia 27 lutego 2024 r.

ZAWIADOMIENIE O ZMIANIE WYSOKOŚCI OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” z siedzibą w Poznaniu (os. Przemysława 21, 61-064 Poznań), niniejszym informuje, że Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła w dniu 27 lutego 2024 uchwałę numer 3/2024 o zmianie stawki opłaty eksploatacyjnej za lokale Spółdzielni od dnia **1 czerwca 2024 r.**, w następującej wysokości:

- 1. dla właścicieli mieszkań, będących członkami Spółdzielni – w odniesieniu do nieruchomości:**
 - a) numer 7 z **2,80 zł/m²** p.u. lokalu mieszkalnego, na **3,16 zł/m²** p.u. lokalu mieszkalnego;
 - b) numer 1/115-1/119 z **2,90 zł/m²** p.u. lokalu mieszkalnego, na **3,28 zł/m²** p.u. lokalu mieszkalnego;
- 2. dla właścicieli mieszkań, niebędących członkami Spółdzielni – w odniesieniu do nieruchomości:**
 - a) numer 7 z **3,10 zł/m²** p.u. lokalu mieszkalnego, na **3,50 zł/m²** p.u. lokalu mieszkalnego;
 - b) numer 1/115-1/119 z **3,20 zł/m²** p.u. lokalu mieszkalnego, na **3,62 zł/m²** p.u. lokalu mieszkalnego;
- 3. dla lokali użytkowych - w odniesieniu do nieruchomości:**
 - a) numer 7;
 - I. Lokale użytkowe własnościowe z **4,93 zł/m²** p.u. lokalu, na **6,66 zł/m²** p.u. lokalu;
 - II. Lokale użytkowe odrębna własność z **4,49-5,39 zł/m²** p.u. lokalu, na **6,06-7,28 zł/m²** p.u. lokalu

Stawki opłat eksploatacyjnych zostały **ustalone indywidualnie** dla każdej nieruchomości Spółdzielni, na podstawie prognozy kosztów eksploatacji oraz utrzymania nieruchomości na rok 2024, z uwzględnieniem wyniku roku poprzedniego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "ZRZESZENI" w Poznaniu

numer KRS: 0000134154, NIP: 7770006137, REGON: 001284028
Osiedle Przemysława 21, 61-064 Poznań

Uzasadnienie

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zrzeszeni” w Poznaniu działając zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych („ustawa”), **członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali**, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. **Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali**, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 (art. 4 ust. 1¹ ustawy). W myśl natomiast art. 4 ust. 2 ustawy, **członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali** są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Nadto zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy, **właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni** są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

Na zmianę opłaty eksploatacyjnej mają wpływ **niezależne od Spółdzielni warunki i czynniki otoczenia gospodarczego**. Przede wszystkim, w latach ubiegłych nastąpił **znaczny wzrost inflacji** (najwyższy od 20 lat). Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 roku wskazał na wzrost cen o 14,4%. Natomiast w 2023 roku GUS podał, że w okresie styczeń-grudzień 2023 roku inflacja ogółem wyniosła 11,4% r/r. W tym czasie ceny żywności wzrosły o 15,1%, ceny nośników energii – o 17,5%, zaś ceny paliw do prywatnych środków transportu spadły o 4%. Nastąpił również wzrost podatku od nieruchomości o 15% w stosunku do roku ubiegłego.

Na zmianę stawki opłat eksploatacyjnych wpływ ma również **wzrost kosztów pracy**, w tym dwukrotnego wzrostu wynagrodzenia minimalnego (od stycznia 2024 roku o 17,83%, od lipca 2024 roku o kolejne 1,61%), a także **wzrost cen paliw**, energii cieplnej, cen materiałów i usług, ubezpieczenia zasobów oraz zapowiadany wzrostem cen energii elektrycznej. Należy również wspomnieć że wzrost minimalnego wynagrodzenia miał miejsce w 2021, 2022 oraz dwukrotnie w 2023 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa "ZRZESZENI" w Poznaniu

numer KRS: 0000134154, NIP: 7770006137, REGON: 001284028
Osiedle Przemysława 21, 61-064 Poznań

Powyższe okoliczności bezpośrednio wpływają na wzrost opłat eksploatacyjnych za lokale znajdujące się w zasobach Spółdzielni. W konsekwencji, w ocenie Zarządu jak i Rady Nadzorczej uzasadniona jest korekta wyżej wskazanych opłat. Po dokonaniu analizy gospodarczo-finansowej **Zarząd rekomendował Radzie Nadzorczej zmianę stawek opłat eksploatacyjnych**, które to analizy, prognozy oraz rekomendacje, zostały przez Radę Nadzorczą uwzględnione. Podwyższenie opłaty eksploatacyjnej umożliwi **pokrycie zwiększających się kosztów i wydatków Spółdzielni.** Niniejszym informujemy że ostatnia podwyżka opłaty eksploatacyjnej obowiązywała od dnia 1 stycznia 2021 roku.

Zarząd oraz Rada Nadzorcza Spółdzielni, wskazują jednocześnie, że czynione są obecnie intensywne starania faktyczne i prawne, których celem jest doprowadzenie do **redukcji kosztów eksploatacyjnych.**

Indywidualny wymiar opłat eksploatacyjnych zostanie dostarczony Państwu w m-cu maj 2024 r. do skrzynek pocztowych lokali.

CZŁONEK ZARZĄDU

Kinga Książkiewicz
Kinga Książkiewicz

p.o. PREZESA ZARZĄDU

Tomasz Szymański
Tomasz Szymański

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” w Poznaniu

Pouczenia:

O zmianie wysokości opłat spółdzielni jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie (art. 4 ust. 7 ustawy). W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 7 zdanie drugie stosuje się (art. 4 ust. 7¹ ustawy). Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej (art. 4 ust. 8 ustawy).