

## UCHWAŁA NR 17/2022

Zarządu Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czarnkowie z dnia 13 września 2022 roku w sprawie ustalenia opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa oraz prawa odrębnej własności lokalu przez osoby będące i niebędące członkami Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czarnkowie.

Mając na uwadze systematyczny wzrost kosztów eksploatacji utrzymania zasobów mieszkaniowych, konieczność utrzymania zasobów mieszkaniowych i garaży w stanie co najmniej nie pogorszonym Zarząd Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czarnkowie zmienia opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe:

### 1. Eksploatacja – począwszy od dnia 01 stycznia 2023 r:

- dla mieszkań zajmowanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu (lokatorskie, własnościowe i najem) - **zmiana** o 0,30 zł/1m<sup>2</sup> miesięcznie - z 2,61 zł/m<sup>2</sup> do 2,91 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (brutto).
- dla mieszkań zajmowanych na podstawie prawa odrębnej własności - **zmiana** o 0,30 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 2,60 zł/m<sup>2</sup> do 2,90 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (brutto).
- dla lokali użytkowych zajmowanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu - **zmiana** o 0,30 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 2,61 zł/m<sup>2</sup> do 2,91 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (netto).
- dla lokali użytkowych zajmowanych na podstawie prawa odrębnej własności - **zmiana** o 0,30 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 2,60 zł/m<sup>2</sup> do 2,90 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (netto).
- dla garaży - **zmiana** o 0,30 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 1,73 zł/m<sup>2</sup> do 2,03 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (netto).

### 2. Opłata na fundusz remontowy – począwszy od dnia 01 stycznia 2023 r:

- dla lokali mieszkalnych – niezależnie od tytułu prawnego do lokalu - **zmiana** o 0,20 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 1,73 zł/m<sup>2</sup> do 1,93 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (brutto).
- dla lokali użytkowych - niezależnie od tytułu prawnego do lokalu - **zmiana** o 0,20 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 1,73 zł/m<sup>2</sup> do 1,93 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (netto).
- dla garaży **bez zmian** - 1,03 zł/m<sup>2</sup>/m-c (netto).

### 3. Opłata na fundusz termomodernizacyjny – począwszy od dnia 01 stycznia 2023 r:

- dla lokali mieszkalnych – niezależnie od tytułu prawnego do lokalu - zmiana o 0,40 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 0,90 zł/m<sup>2</sup> do 1,30 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (brutto).
- dla lokali użytkowych - niezależnie od tytułu prawnego do lokalu - zmiana o 0,40 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 0,90 zł/m<sup>2</sup> do 1,30 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (netto).

### 4. Sprzątanie klatek schodowych

- 14,00 zł miesięcznie od mieszkania

Traci moc Uchwała Zarządu nr 17/2021 z dnia 27 września 2021 r w sprawie ustalenia opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa oraz prawa odrębnej własności lokalu przez osoby będące i niebędące członkami Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czarnkowie.

Uchwałę podjęto następującą ilością głosów:

- Za uchwałą głosowało - 2
- Przeciw uchwale głosowało - 0

Czarnków, 13 wrzesień 2022 rok

Zarząd Spółdzielni

ZARZĄD  
Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Czarnkowie  
  
(Iwona Józefiak)   
(mgr Wiesław T. Grott)

## UZASADNIENIE

Zarząd Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czarnkowie na podstawie § 48 ust.1 pkt.25 Statutu Spółdzielni oraz Art. 4 ust. 7 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami zobowiązany jest do zawiadomienia mieszkańców z 3-miesięcznym wyprzedzeniem o zmianie opłat zależnych od Spółdzielni.

Wzrost cen towarów i usług, kosztów transportu, wzrost cen materiałów budowlanych, większe koszty robót budowlanych jak i rosnącej z miesiąca na miesiąc inflacji wymuszają wzrost kosztów usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez firmy zewnętrzne.

W roku bieżącym ceny towarów i usług w porównaniu do minionych np. dwóch lat bardzo wzrosły i nadal rosną, mówi się o "galopującej" inflacji. Na rynkach drożeje wszystko. Ceny energii elektrycznej, ciepłej i gazu, opłaty za wodę i ścieki rosną, a ceny na sklepowych półkach są coraz wyższe. Nastąpił znaczny wzrost inflacji, najwyższy od ponad 20 lat. Inflacja, wzrost cen rynkowych usług i materiałów, zwiększenie obciążeń podatkowych, wzrost najniższego wynagrodzenia w gospodarce narodowej i związanych z tym pochodnych, wzrost kosztów ubezpieczeń, oraz wzrost opłat i podatków lokalnych. Wszystkie te czynniki wpłynęły na wzrost kosztów utrzymania naszych mieszkań w 2022 roku.

Ponadto w ostatnim czasie nastąpił również znaczny wzrost przeciętnego wynagrodzenia, co powoduje wyższe oczekiwania finansowe zatrudnianych pracowników. W ostatnim roku minimalne wynagrodzenie zwiększyło się o 7,5%. A od 1 stycznia 2023 r. kwota minimalnego wynagrodzenia za pracę będzie wynosić **3.490 zł brutto**, tj. o 480 zł więcej niż w 2022 r., a od 1 lipca 2023 r. – **3.600 zł brutto**, czyli więcej o 590 zł w porównaniu do kwoty obowiązującej obecnie.

Dotychczasowe tj. od 01 stycznia do 31 lipca 2022 roku koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej spółdzielni obejmujące m.in. koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości, koszty zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości wyniosły – 4.109.295,60 złotych, natomiast przychód – 4.097.012,03 zł. Zestawienie powyższych danych wskazuje, że dotychczasowe koszty były wyższe o – 12.283,57 złotych.

Jeżeli chodzi o fundusz remontowy to wysokość odpisu za okres od stycznia do lipca 2022 roku wyniosła – 1.316.691,82 zł., a koszty 1.533.626,75 zł. A zatem aktualny stan funduszu remontowego za 7 miesięcy br. wyniósł minus 216.934,93 zł. Natomiast narastająco stan funduszu wynosi minus 1.254.899,93 zł. Zwiększenie odpisu pozwoli na zmniejszenie niedoboru jak również na utrzymaniu dotychczasowego poziomu remontów.

Fundusz termomodernizacyjny został utworzony w 2003 roku dla realizacji Programu Termomodernizacji Budynków ukierunkowanym na kompleksową termomodernizację, której celem było m.in. poprawa stanu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych, co pozwala na utrzymanie budynków i infrastruktury w należyтым stanie technicznym, a przede wszystkim poprawę warunków mieszkaniowych oraz oszczędności energii ciepłej i elektrycznej budynków.

Dzisiaj po 19 latach wszystkie 42 budynki mieszkalne wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni są ocieplone i praktycznie rzecz ujmując fundusz termomodernizacyjny służy dla obsługi zaciągniętych kredytów termomodernizacyjnych, których stan na dzień 31 sierpnia 2022 r. wyniósł – 5.628.386,14 zł., dla pozostałych do spłaty 13 budynków. Termin spłaty ostatniego zaciągniętego kredytu dla budynku Os. Parkowe nr 5 przypada na 30.11.2034 rok.

Wysokość odpisu na fundusz termomodernizacyjny za 8 miesięcy 2022 roku wyniosła – 495.356,04 zł. Natomiast wysokość rat i odsetek spłaconych przez 8 m-cy 2022 roku wyniosła – 759.561,99 złotych.

Powyższe dane wskazują, że na funduszu termomodernizacyjnym występuje niedobór w wysokości – 264.205,95 złotych. Nie bez znaczenia dla sytuacji funduszu remontowego jak i termomodernizacyjnego jest fakt, iż od miesiąca stycznia br. wysokość odsetek wzrosła o 104,93% tj., z 24.623,28 złotych (miesięcznie) do 50.461,84 złotych na koniec sierpnia br. Wzrost ten jest niezależny od Spółdzielni i spowodowany został poprzez wzrost stóp procentowych.

Jak z wynika z powyższego zestawienia danych, obowiązujące wysokości opłat w roku bieżącym nie wystarczają na pokrycie kosztów utrzymania zasobów Spółdzielni w przyszłym roku.

Zarząd prowadzi politykę oszczędności w każdej płaszczyźnie swej działalności. Zarówno Zarząd jak i Rada Nadzorcza skrupulatnie monitoruje wszelkie koszty i ogranicza wydatki do tych najbardziej niezbędnych, jednakże urealnienie opłat za eksploatację, fundusz remontowy i termomodernizacyjny jest wskazany i konieczny.

Brak ewentualnych działań w zakresie zmiany w wysokościach opłat na funduszach eksploatacyjnym, remontowym i termomodernizacyjnym, może prowadzić w niedalekiej przyszłości do zachwiania płynności finansowej.

Dlatego też, Zarząd Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czarnkowie, po przeanalizowaniu kosztów i wpływów na funduszach eksploatacyjnym, remontowym jak i termomodernizacyjnym mając na uwadze powyższy wzrost inflacji, cen i kosztów i chcąc utrzymać w przyszłym roku jak i w latach następnych zasoby mieszkaniowe na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym oraz świadczone na rzecz Spółdzielni usługi na takim samym poziomie, podjął Uchwałę nr 17/IX/2022 o **zmianie dotychczasowej wysokości stawki odpisu na fundusz eksploatacyjny** dla mieszkań zajmowanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu (lokatorskie, własnościowe i najem) - zmiana o 0,30 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 2,61 zł/m<sup>2</sup> do 2,91 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (brutto), dla mieszkań zajmowanych na podstawie prawa odrębnej własności - zmiana o 0,30 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 2,60 zł/m<sup>2</sup> do 2,90 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (brutto), dla lokali użytkowych zajmowanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu - zmiana o 0,30 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 2,61 zł/m<sup>2</sup> do 2,91 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (netto), dla lokali użytkowych zajmowanych na podstawie prawa odrębnej własności - zmiana o 0,30 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 2,60 zł/m<sup>2</sup> do 2,90 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (netto), dla garaży - zmiana o 0,30 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 1,73 zł/m<sup>2</sup> do 2,03 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (netto), o **zmianie dotychczasowej wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy** dla lokali mieszkalnych – niezależnie od tytułu prawnego do lokalu - zmiana o 0,20 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 1,73 zł/m<sup>2</sup> do 1,93 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (brutto), dla lokali użytkowych - niezależnie od tytułu prawnego do lokalu - zmiana o 0,20 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 1,73 zł/m<sup>2</sup> do 1,93 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (netto), dla garaży bez zmian - 1,03 zł/m<sup>2</sup>/m-c (netto), o **zmianie dotychczasowej wysokości stawki odpisu na fundusz termomodernizacyjny** dla lokali mieszkalnych – niezależnie od tytułu prawnego do lokalu - zmiana o 0,40 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 0,90 zł/m<sup>2</sup> do 1,30 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (brutto), dla lokali użytkowych - niezależnie od tytułu prawnego do lokalu - zmiana o 0,40 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie - z 0,90 zł/m<sup>2</sup> do 1,30 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie (netto).

**Nowe wysokości odpisu stawki na funduszach eksploatacyjnym, remontowym i termomodernizacyjnym zaczną obowiązywać od 01 stycznia 2023 roku.** Środki przeznaczone będą w całości na pokrycie kosztów w/w funduszy.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż stawki odpisu na opłaty eksploatacyjne są naliczane właścicielom i użytkownikom lokali mieszkalnych jak i użytkowych mają charakter cen kalkulacyjnych.

Ponadto należy podkreślić i przypomnieć, że działalność spółdzielni w zakresie eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych (gzm) traktowana jest jako działalność niezarobkowa i prowadzona jest bez wynikowo.

Zarząd Spółdzielni

ZARZĄD  
Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Czarnkowie

Józefalyn  
(Iwona Józefiak)

  
(mgr Wiesław T. Grotl)