



## Szanowni Mieszkańcy!

W związku z pojawiającymi się w składanych do Spółdzielni pismach oraz na różnego rodzaju internetowych forach informacjami dotyczącymi Państwa uwag odnośnie podwyżek opłat eksploatacyjnych oraz opłat na fundusz remontowy wyjaśniamy:

Wysokość podwyżek związanych z utrzymaniem nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Podwawelska znana była Państwu już w miesiącu grudniu 2022 r. (otrzymali Państwo wypowiedzenia opłat). Zgodnie z art. 4 ust 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - Spółdzielnia ma obowiązek zawiadomić z 3-miesięcznym okresem wyprzedzenia użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat za lokale (co też zrobiła). Dotyczy to tzw. składników „zależnych” od spółdzielni. Przepis ten chroni prawa lokatorów, a jednocześnie w obecnym czasie stawia w trudnym położeniu służby ekonomiczne Spółdzielni, zmuszając je do przewidywania i kalkulowania opłat na rok następny w momencie, gdy wiele istotnych wskaźników gospodarczych („cenotwórczych”) jest znanych wyłącznie jako prognozowane, przewidywane lub niezatwierdzone propozycje.

Prognozowanie gospodarcze jest dodatkowo obarczone ryzykiem błędów, jeżeli uwzględnimy sytuację polityczną (agresja Rosji na Ukrainę) i związany z nią kryzys energetyczny, generujący wzrost cen w praktycznie wszystkich dziedzinach gospodarki. Wykorzystując informacje i analizy z różnych źródeł przyjęliśmy, że na wzrost cen towarów i usług nabywanych przez Spółdzielnię najsilniej oddziaływać będą zmiany takich wskaźników jak: inflacja oraz wzrost cen materiałów budowlanych, znacznie przewyższający poziom inflacji (wzrost w okresie wrzesień – październik 2022 r. średnio o 22%, natomiast materiały takie jak cement podrożały nawet o 40% w tym samym okresie). Tak więc średni wzrost cen materiałów i usług budowlanych założyliśmy na poziomie 20%. W kalkulacjach wzięliśmy też pod uwagę fakt, że w 2023 roku wzrośnie również płaca minimalna - od stycznia 2023 do kwoty 3490zł (obecnie 3010zł), natomiast od lipca do kwoty 3600zł. W związku z tym wzrosną również stawki godzinowe za pracę. Jednakże najdrastyczniejszy wzrost, jaki jest spodziewany, to wzrost cen energii.

Na podstawie danych z lat ubiegłych oraz prognoz wzrostu cen poszczególnych usług, ustalone zostały stawki opłat na rok 2023 dla każdej nieruchomości oddzielnie, ponieważ zgodnie z prawem spółdzielczym oraz obowiązującymi w Spółdzielni regulaminami poszczególne nieruchomości rozliczane są indywidualnie. Należy mieć na uwadze fakt, że każda nieruchomość ma inne potrzeby remontowe, inne zużycie wody, ciepła, jak również zamieszkuje ją inna liczba osób - dlatego też stawki dotyczące poszczególnych nieruchomości różnią się między sobą. W związku z tym bezzasadne jest porównywanie opłat między poszczególnymi blokami należącymi do SM Podwawelska, ponieważ każdy budynek ma inne koszty.

Podobnie jest z funduszem remontowym – każdy budynek ma inne potrzeby remontowe. Podwyżka funduszu remontowego o 0,80 zł na m<sup>2</sup> była praktycznie w całym zasobach SM i jest pośrednio związana z realizacją instalacji ciepłej wody użytkowej (wyjątek Słomiana 1, 27 oraz Kapelanka 3). Wykonanie ciepłej wody użytkowej - zgodnie z prawem spółdzielczym - będzie finansowane z funduszu remontowego, zasilonego różnymi dofinansowaniami ( CEZ, Fundusz Ochrony Środowiska). Na fundusz remontowy płać wszyscy mieszkańcy, niezależnie od tego czy planują instalację ciepłej wody użytkowej, czy też nie (zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia ciepła - instalacja ciepłej wody jest w trakcie realizacji).

**ZARZĄD SM „PODWAWELSKA”**