

Uzasadnienie dotyczące Planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” na 2025 roku oraz zmiany stawek

zgodnie z przedstawionym przez Zarząd projektem Planu gospodarczo-finansowego na 2025 r. oraz Planem remontowym na 2025 Rada Nadzorcza przyjmuje

Wprowadzenie zmian wysokości opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni na podstawie planu kosztów na 2025 r.

1. Opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni
2. Opłat z tytułu energii w częściach wspólnych
3. Opłat z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych i miejsc postojowych

Ad. 1

Opłaty eksploatacyjne zależnych od Spółdzielni

Plan kosztów opłat eksploatacyjnych zależnych od Spółdzielni na 2025 r. zakłada koszty na poziomie 688 615,00 zł, jest to zmniejszenie w stosunku do Planu na 2024 r. , który zakładał koszty roku 2024 na poziomie 767 596 r. (prognozowane wykonanie 678 417 zł).

Pomimo utrzymania kosztów roku 2025 na podobnym poziomie co w 2024 r. zakłada się **wzrost opłat z tytułu eksploatacji**. Koszty eksploatacyjne w Planach przyjmowanych przez Spółdzielnię w latach ubiegłych były ustalane w sposób prawidłowy i realistyczny, niemniej jednak ustalone w roku 2017 stawki (tzw. „koszty administrowania nieruchomością”) nie pozwalały na pokrycie tych kosztów. Stawki te były ustalone dla Planu z roku 2017. Oznacza to, że naliczenia opłat były za niskie w stosunku do potrzeb (kosztów) określonych w planach w kolejnych latach. Wymaga to wprowadzenia korekty w roku 2025 . Korekta dotyczy wyłącznie pokrycia kosztów w roku 2025.

Pamiętać należy, że Plan kosztów ustalany jest dla całego roku 2025 r, natomiast zmiana wysokości opłat może nastąpić nie wcześniej niż od 1 czerwca 2025 r, stąd stawki eksploatacyjne obowiązujące od 1 czerwca 2025 r. muszą pokryć ten niedobór za okres od 1.01.2025 do 31.maja.2025 r, dlatego są wyższe niż średnioroczne (tzw. *full year*).

Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do przedstawienia Radzie Projektu Planu gospodarczo-finansowego na 2026 r. najpóźniej w listopadzie roku 2025 , w celu zaplanowania wydatków na 2026 oraz urealnienia stawek, w tym możliwej obniżki stawek eksploatacyjnych na rok 2026. Obecna podwyżka musimy bowiem pokryć niedobór przychodów występujący w roku 2024 i pierwszej połowie 2025 r., a w nowym roku 2026

Załącznik 2 do uchwały nr 1/2025

ta sytuacja niedoboru nie będzie już występować i prawdopodobna będzie korekta „w dół” stawki eksploatacyjnej.

Proponowane koszty ochrony i monitoringu są niższe niż w 2024 r., gdyż założono rezygnację z usług monitoringu w 2025 r. z dniem obowiązywania od 1 marca br. Jakość usług jest niewspółmierna do kosztów. Ponieważ sprzęt nagrywający i kamery należy do Spółdzielni, Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd o zadbanie o dalsze nagrywanie wydarzeń przy pomocy systemu kamer, z możliwością nagrywania i odczytu dla uprawnionych organów (np. policji). Na ten cel zostało w Planie przeznaczonych 5000 zł. Pozostałe koszty 10 000 zł stanowią koszty wynikające z faktur za styczeń i luty 2025 r.

W roku 2026 r. w chwili gdy sytuacja finansowa Spółdzielni ustabilizuje się można zawrzeć umowę w zakresie ochrony osiedla na nowych zasadach po rozpoznaniu możliwości i warunków cenowych proponowanych przez firmy ochroniarskie w zakresie monitoringu wizyjnego. Zarząd zrobił wstępne rozpoznanie w tej sprawie, polegające na możliwości dynamicznego obserwowania i analizowania otoczenia, ale wprowadzenie takich rozwiązań generowałoby koszty w zakresie doposażenia infrastruktury (nakłady funduszu remontowego) oraz utrzymanie kosztów związanych z osobowymi patrolami Spółdzielni. Rada decyduje o zrezygnowaniu z usług firm ochroniarskich od 1 marca 2025 r., aby nie generować jeszcze większych podwyżek stawki eksploatacyjnej.

Założono zwiększone koszty utrzymania czystości o 9,25 % (wzrost kosztów pracy w Polsce w 2025 ze względu na podwyżkę płacy minimalnej właśnie o wzrost = 9,25 %). Firma sprzątająca wystąpiła o podwyżkę opłat od 1 stycznia 2025 r. właśnie na takim poziomie. Według rozpoznania Zarządu koszty sprzątania są na realistycznym, rynkowym poziomie.

Nową pozycją w Planie są koszty operacyjne, które wynikają z założonych przegranych lub już przegranych spraw sądowych lub długów niemożliwych do odzyskania. Te koszty wchodziły w skład kosztów eksploatacyjnych.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 4.1), zgodnie z rekomendacją Zarządu, nie widzi podstaw do dalszego różnicowania stawek eksploatacyjnych i remontowych dla lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych. Wszystkie typy lokali powinny uczestniczyć w częściach przypadających na ich lokale w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości. W związku z powyższym Rada Nadzorcza decyduje o wprowadzeniu stawek eksploatacyjnych (opłaty zależne od Spółdzielni) dla miejsc postojowych w takiej samej wysokości co od lokali mieszkalnych i użytkowych (stawka ustalana poprzez podzielenie wszystkich kosztów eksploatacyjnych).

str. 2
Załącznik 2 do uchwały nr 1/2025

Alokacja stawki eksploatacyjnej według metody 1m2 lub 1 lokal

Co do sposobu alokacji stawki eksploatacyjnej, pomimo rekomendacji Walnego Zgromadzenia z 2024 r. dla Rady Nadzorczej, odnośnie utrzymania naliczania stawki eksploatacyjnej za lokal, Rada przyjmuje 1 m2 powierzchni jako sposobu alokacji stawki eksploatacyjnej. Pomimo różnych wykładni prawnych w tej kwestii, bezspornym pozostaje fakt, że uśrednienie wysokości opłat od lokalu powoduje, że w przypadku małych mieszkań obciążenia wynikające ze zmiany stawki eksploatacyjnej będą jeszcze większe. Ponadto, ustalanie stawek za 1 m2 jest czytelne i dla właścicieli mieszkań i dla sądu. W planie kosztów sporządzonym dla potrzeb zarządczych w Excelu został wprowadzony mechanizm automatycznego przeliczania stawki w zależności od zaplanowanych kosztów rocznych co powoduje, że kalkulacja stawki jest możliwa dla każdego lokalu praktycznie „od ręki”, co więcej zachowując ten mechanizm uniknie się w przyszłości sytuacji, że stawka eksploatacyjna jest ustalona w oderwaniu od rzeczywistości, tj. np. nie zmieniona od 2017 r. w oderwaniu od realnych kosztów.

Ad. 2.

Opłaty z tytułu energii w częściach wspólnych

Koszty energii zostały zaplanowane na poziomie kosztów za 2024, natomiast zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 4.1) wszystkie typy lokali powinny uczestniczyć w częściach przypadających na ich lokale w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości. W związku z powyższym Rada Nadzorcza wprowadza stawki za energię części wspólnych dla miejsc postojowych w takiej samej wysokości co od lokali mieszkalnych i użytkowych.

Ad. 3

Opłaty z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych i miejsc postojowych

Opłaty z tytułu podatków od nieruchomości zostały skalkulowane z uwzględnieniem podwyżki podatku od nieruchomości wprowadzone decyzją Rady Miasta stołecznego Warszawy dot. roku 2025, stawki zmienione z uwagi na konieczność ich korekty.

Ponadto Rada Nadzorcza w zakresie pozostałych opłat wskazuje:

Opłaty niezależne od Spółdzielni: opłaty stałe (wywóz nieczystości) i zaliczkowe

- a) Opłaty za wywóz odpadów komunalnych są rozliczane według stawek wynikających z rozporządzeń władz M. ST. Warszawy tj. 60 zł za 1 lokal

Załącznik Nr. 2 do uchwały nr 1/2025

przynajmniej do 30 września 2025. Ewentualna zmiana systemu będzie neutralna dla budżetu Spółdzielni.

- b) Zaliczki za wodę ustalane na podstawie sprzedaży wody/odbioru ścieków według stawek wynikających z rozporządzeń władz M. ST. Warszawy wody i odprowadzanych ścieków (stawka obowiązująca od stycznia 2025 r.)
- c) Zaliczki za centralne ogrzewanie (opłaty niezależne) są wyliczane indywidualnie w zależności od zużycia ciepła w danym lokalu. Po dokonaniu rozliczenia za 2024 r. na jesieni 2025 r. Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do przeliczenia i urealnienia zaliczek. Taka korekta powinna zostać wysłana właścicielom lokali do końca października 2025 r.

Ponadto należy wskazać, że rok do roku nie da się obiektywnie przewidzieć i w pełni oszacować zużycia ciepła, bo to jest zależne od warunków pogodowych i indywidualnych preferencji lokatorów, rozliczanych na podstawie faktycznego zużycia.

W chwili obecnej, Plan gospodarczo-finansowy na 2025 r. nie zakłada zmian w zakresie opłat z tytułu ciepłej wody i centralnego ogrzewania

Wejście w życie nowych opłat

W zakresie opłat zmiany opłat:

1. **zależnych od Spółdzielni - eksploatacyjnych (konserwacja, usługi sprzątnia, koszty materiałów eksploatacyjnych, przeglądy techniczne, koszty prawne, utrzymanie biura)**, które zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych mogą być wprowadzone z **3 miesięcznym** wyprzedzeniem, tj. będą obowiązywać **od 1 czerwca 2025 r.**,
2. **niezależnych od Spółdzielni (energia elektryczna, ciepła, podatki)**, które zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych mogą być wprowadzone za powiadomieniem rozestanym nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego datę ich obowiązywania, jednak Rada Nadzorcza decyduje o ich wprowadzeniu również **od 1 czerwca 2025 r., tak żeby nie wprowadzać zamieszania wśród właścicieli lokali.**

Przychody

Zakłada się ponadto:

1. Przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz opłat niezależnych od Spółdzielni zgodnie z kalkulacją kosztów na 2025 r.
2. Przychody z najmu na poziomie przychodów z 2024 roku.

str. 4

[Signature]

3. Przychody z tytułu sprzedaży wody/odbioru ścieków według stawek wynikających z rozporządzeń władz M. ST. Warszawy wody i odprowadzanych ścieków (stawka obowiązująca od stycznia 2025 r.)
4. Przychody z opłaty (podatku) za wywóz odpadów komunalnych według stawek wynikających z rozporządzeń władz M. ST. Warszawy tj. 60 zł za 1 lokal przynajmniej do 30 września 2025. Ewentualna zmiana systemu będzie neutralna dla budżetu Spółdzielni.
5. Przychody funduszu remontowego wg stawek obowiązujących w Spółdzielni w okresie od 1.01.2025 do 31.05.2025 oraz wg stawek od 31.05.2025 r.