

Poznań dn. 6.05.2021r.

Rada Nadzorcza
Sp. Mieszk. „Dębina”

Naliczenie wysokości stawki eksploatacyjnej na „utrzymanie dźwigów”.

Wg załącznika nr 1

1. Tabela nr 1 – naliczenia obecne wg stawek - partery – 8 zł
- piętra – 12 zł
Wg tych stawek za okres 12 m-cy naliczenie kosztów w wysokości **242.112 zł.**
2. Koszty eksploatacji dźwigów, zgodnie z regulaminem rozliczeń kosztów obowiązującym w SM Dębina - (bieżący serwis, remonty poza serwisowe, wymiana urządzeń wynikająca z przeglądów resursu, dozór techniczny, pomiary elektrotechniczne) w roku 2020 – **283.386 zł.**
3. Tabela nr 2 – naliczenia, wg zwiększonych stawek, które gwarantują w okresie 12-tu miesięcy osiągnięcie sumy naliczeń w wysokości **283.860 zł.**
W 2021r, dotychczas obowiązują stawki 8 i 12 zł. Jeżeli Rada podejmie decyzję o zmianie stawek w m-cu maju, można ją wprowadzić od miesiąca września br.
Powstaje wtedy niedobór w wysokości **41.748 zł** (niższe stawki w okresie styczeń – sierpień br.) – różnica wyniku tabeli nr 1 i 2.
4. Tabela nr 3 i 4 – naliczenia za 8 miesięcy wg aktualnych stawek – 8 i 12 zł i za 4 miesiące wg stawek 15,0 i 19,50 zł, które gwarantują sumę naliczeń w wysokości **283.204 zł.** Tabela nr 3 + 4.
5. Zarząd proponuje ujednolicić stawkę dla wszystkich właścicieli mieszkań – tabela nr 5. Przyjmując stawkę w takiej wysokości - w następnych latach, zakładając niezmienną ilość osób zadeklarowanych osiągniemy naliczenia za 12 m-cy w wysokości **395.370 zł.** Wtedy należałoby, w zależności od wysokości ponoszonych w danym roku kosztów, zmieniać w dół lub w górę stawkę naliczeń – podstawa: Statut Spółdzielni §37 pkt 1.
6. Zgodnie, jednak, z zapisami w Statucie Spółdzielni § 26 pkt 6 i 7 oraz Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Art. 4.1 Zarząd proponuje rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów wg udziałów lub powierzchni mieszkań.

W załączniku nr 2

przedstawiono tabelaryczne zestawienie powierzchni użytkowej w budynkach osiedla Dębina. W pozycjach: 1 do 12 budynki, w których eksploatowane są dźwigi.

Ogólna powierzchnia wynosi **46.625,48 m²**, co przy stawce **0,5065 zł** za 1 m² powierzchni użytkowej w okresie 12-tu miesięcy daje naliczenie w wysokości **283.625,48 zł**.

Przyjmując ten sposób naliczania należy za okres ostatnich 4 miesięcy 2021 roku zwiększyć stawkę do **0,70 zł / m²**.

Rozliczenie:

Poniesione nakłady za 2020 r. - **283.386 zł** minus dotychczasowe naliczenie – tab. Nr 3 – **151.624 zł** pozostawia do rozliczenia koszt **131.762 zł**.

131.762 zł / 4 m-ce / 46.625,48 m² wynosi **0,70 zł / m²**.

W związku ze zmianami ustawy Prawo energetyczne związanymi z wprowadzanymi zmianami ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw z 20 kwietnia 2021 roku Spółdzielnia nasza musi dostosować regulamin rozliczania kosztów do zmieniających się przepisów. Dotychczas nie zmieniano treści regulaminu ze względu na oczekiwane i wprowadzane obecnie istotne zmiany w zapisach.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w Art.4.1 określa sposób pokrywania kosztów – cyt.: Członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo 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. W statucie SM Dębina § 36 pkt 6 i 7.

1. Naliczenia obecne za 12 m-cy

	Naliczenie "dźwigów" wg stawek 12 i 8 zł			
piętra	1.568 osób x 12 zł	18 816		
partery	170 osoby x 8 zł	1 360		
	1.738 osoby razem:	20 176	x 12 m-cy	242 112

luty 2019 - 1.840 osób
paźdz 2019 - 1.772 os.
grudz 2020 - 1.738 os
kwiec 2021 - 1.725 os

Koszty utrzymania dźwigów za 2020 rok **283 386** zł

Naliczenia zgodnie z regulaminem rozliczeń - wg ilości osób.

2. Zmiana stawek na 14 i 11 zł za okres 12 m-cy

piętra	1560 osób x 14 zł	21 840		
partery	165 x 11 zł	1 815		
	1725	23 655	x 12 m-cy	283 860

1560
14
165
11
12

Lecz w 2021 roku zmianę stawki będzie można dokonać od m-ca września
(za 4 ostatnie m-ce roku) - wtedy powstanie niedobór w wysokości -

41 748 zł

3. Naliczenie wg stawek 12 i 8 zł styczeń - sierpień 2021r.

piętra	1565 osób x 12 zł	18 780		
partery	165 osób x 8 zł	1 730		
	1730 osoby razem:	18 953	x 8 m-cy	151 624

1565
12
165
8

4. Naliczenia wg stawek 19,50 i 15 zł wrzesień - grudzień 2021r.

piętra	1560 osób x 19,5 zł	30 420		
partery	165 osób x 15 zł	2 475		
	1725 osób razem:	32 895	x 4 m-ce	131 580

1560
19,5
165
15
4

ogółem: **283 204**

5. Propozycja ujednolicenia stawek dla wszystkich właścicieli (parter i piętra)

Naliczenia wg stawek 19,10 zł wrzesień - grudzień 2021r.

1725
19,1
4

wszyscy	1725 osób x 19,10 zł	32 948	x 4 m-ce	131 790
---------	----------------------	--------	----------	----------------

Za 12 m-cy 2021r tabela 3 plus 5

ogółem: **283 414**

6. Wtedy rok 2022r. przy stawce 19,10/os - zakładając ilość osób na stałym poziomie

	1725 osób x 19,10 zł	32 948	x 12 m-cy	395 370
--	----------------------	--------	-----------	----------------

12

Propozycja rozliczenie kosztów tzw. utrzymania dźwigów wg pow. użytkowej

L/p	Adres: nr budynku	pow. uż.
1	Os. Dębina 1	2 480,57
2	Os. Dębina 2	2 527,79
3	Os. Dębina 3	2 418,76
4	Os. Dębina 4	2 423,34
5	Os. Dębina 5	2 421,07
6	Os. Dębina 6	2 436,81
7	Os. Dębina 7	2 436,70
8	Os. Dębina 8 - 11	9 724,02
9	Os. Dębina 16ABC	7 414,98
10	Os. Dębina 17ABC	7 452,76
11	Os. Dębina 18	2 449,41
12	Os. Dębina 19	2 439,27
13	Os. Dębina 20AB21ABC	2 636,10
14	Os. Dębina 22AB23ABC	2 628,10
	Ogółem:	51 889,68 m ²

Budynki "wysokie" - poz. 1-12 **46 625,48** m²

Koszt 2020 roku	283 386,82	zł	12
Koszt w przelicz. na 1 m-c	23 615,57	zł	
koszt - stawka na 1 m ²	0,5065	zł	

Zarząd proponuje przyjąć stawkę **0,51 zł / m² / 1 m-c** przy rozliczeniu za 12 m-cy.
będzie ona niezależna od ilości osób

W przypadku ostatnich 4 m-cy 2021r stawka musiałaby wynosić **0,70 zł / m²**