

Informacja dot. kosztów i zaliczek obowiązujących od 1 X 2024r. w WM „Zaporoska 25- 31B” we Wrocławiu.

Opłaty we WM „Zaporoska 25-31B” zostały ustalone według rzeczywiście ponoszonych kosztów z uwzględnieniem wprowadzanych podwyżek przez dostawców oraz wyników finansowych z lat ubiegłych. Dane finansowe prezentowane są się w planie gospodarczym.

1. Pozycja „Eksploatacja” obejmuje i zastępuje sumę czterech dotychczasowych składników, wyszczególnionych osobno w naliczeniach czynszowych, obowiązujących do 30.09.2024:

- Przeglądy techniczne
- Konserwacje i naprawy bieżące
- Ubezpieczenie budynku
- Koszty ogólne (w tym koszty zarządu)

Skomasowanie tych składników do jednej pozycji jest wynikiem analizy wartości ponoszonych przez SM i WM kosztów w porównaniu do przychodów z w/w składników, których wysokość określano osobno w dotychczasowych naliczeniach miesięcznych. Wyniki analizy jednoznacznie pokazały, że w rozliczeniach rocznych większości nieruchomości występuje znaczące "rozjechanie się in minus" rzeczywistych, poniesionych kosztów wydatków eksploatacyjnych z przychodami z zaliczek dot. czterech w/w składników opłat miesięcznych.

Stawki te nie były w ostatnich kilku latach urealniane, pomimo istotnego wzrostu wartości większości kosztów. Niedoszacowanie rzeczywistych kosztów skutkuje ponoszeniem przez SM i WM strat finansowych.

Dodatkowym założeniem przy określaniu wysokości stawki czynszowej „Eksploatacja” było i jest dążenie do zbilansowania się przychodów i kosztów na eksploatacji i utrzymaniu poszczególnych nieruchomości-w terminie do IV kwartału 2025 roku, co skutkuje mniejszymi obciążeniami mieszkańców w stosunku do próby osiągnięcia równowagi przychodowo-kosztowej np. do końca 2024 roku.

Stawki za eksploatację dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży na nieruchomości Zaporoska 25-31B wynikają bezpośrednio z planu gospodarczego przyjętego na 2024 rok, który został udostępniony mieszkańcom.

Podstawą do ustalenia stawek był rzeczywisty koszt dot. eksploatacji nieruchomości za 2023 rok z uwzględnieniem ujemnego wyniku na nieruchomości, który należy pokryć w ciągu 12 miesięcy od dnia wprowadzenia zmiany opłat. Natomiast dane finansowe zostały zaprezentowane w załączniku do planu gospodarczego SM dot. danej nieruchomości.

Rzeczywiste koszty dot. składnika eksploatacja w 2023 roku wyniosły 193 250,30 zł. Planowane koszty na 2024 zostały oszacowane na kwotę 202 593,35 zł. Koszty zostały zaplanowane na podstawie danych historycznych, wzrostu wynagrodzeń oraz planowanych lub wprowadzonych już podwyżek przez dostawców usług w 2024 roku.

W związku z powyższym, aby pokryć planowany koszt roczny (202 593,35 zł), Spółdzielnia powinna osiągać 16 882,78 zł przychodu miesięcznie z tyt. eksploatacji na danej nieruchomości (202 593,35 zł / 12 m-cy). Oznacza to, że aby pokryć miesięczne koszty bieżące, stawka za eksploatację w przeliczeniu na m2 winna wynosić **4,14 zł/m2 netto** (16 882,78 zł / 4 080,02 m2).

Ustalając stawkę ostateczną, która obowiązuje od 01.10.2024 r., uwzględniono dodatni wynik na nieruchomości za lata ubiegłe po podziale nadwyżki bilansowej (43 520,09 zł) oraz symulację wyniku na nieruchomości do dnia 30.09.2024 (z uwzględnieniem pożytków na nieruchomości, wynik ujemny 86 713,88 zł). Po uwzględnieniu nadwyżki z lat ubiegłych wynik nieruchomości na dzień 30.09.2024 został ustalony w kwocie (**minus**) **43 193,79 zł** (tj. 43 520,09 – 86 713,88= -43193,79) / gdzie I kwota stanowi wynik z lat ubiegłych a II kwota jest spodziewaną różnicą sumy kosztów eksploatacji i utrzymania do końca 2024r/, którą należy pokryć dodatkowo ponad bieżące koszty miesięczne.

Powyzszą kwotę rozłożono w czasie na 12 miesięcy i przeliczono na m2 powierzchni nieruchomości, ustalając tym samym stawkę dodatkową, którą należy dodać do stawki eksploatacyjnej w wysokości 0,88 zł/m2 (43 193,79 / 4 080,02 m2 / 12 m-cy).

W związku z powyższym opłata eksploatacyjna została ustalona w wysokości **5,02 zł netto** za m2 (4,14 zł/m2 + 0,88 zł/m2).

2. W skład kosztów ogólnych wchodzi m. in.:

- Zużycie materiałów i energii (przypadające na biuro SM i mienie Spółdzielni),
- Usługi księgowe, kadrowe, prawne, pocztowe, telekomunikacyjne, informatyczne.
- Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia, wynagrodzenie zarządcy (administratora).
- Wszelkie inne koszty, które występują w Spółdzielni, a nie dotyczą żadnej konkretnej nieruchomości, tylko dotyczą całokształtu działalności Spółdzielni (po odjęciu części kosztów przypadających na pozostałą działalność gospodarczą, niezwiązaną z eksploatacją (np. najem lokali).

3. Cena za podgrzanie wody została ustalona na podstawie dokumentu rozliczenia podgrzania wody za 2023 rok otrzymanego od firmy rozliczeniowej. Cena rozliczeniowa wynosiła 32,72 zł/m³. Taka cena obowiązywała od lipca 2024 roku na tej nieruchomości. Po otrzymaniu informacji o podwyżkach Fortum (częściowa likwidacja ustawowej ochrony) cena za podgrzanie 1 m³ wody została podwyższona o taki sam %- o jaki została podwyższona cena ciepła przez Fortum. Do czerwca obowiązywała cena 60,20 zł / GJ netto, od lipca jest to cena 62,78 zł / GJ netto.

Współczynnik wzrostu = $62,78 / 60,20 = 1,04$

Cena obowiązująca od 01.08.2024 = $32,72 * 1,04 = 34,03$ zł / m³.

4. Wieczyste użytkowanie gruntu- dotyczy nieruchomości wspólnej tj: terenu pod kotłownię oraz siedzibę SM. Teren ten objęty jest użytkowaniem wieczystym i wchodzi w skład majątku wspólnego Spółdzielni. Opłata na ten cel regulowana jest od wielu lat i wcześniej nie była „wyróżniona” w zestawieniu rozliczeniowym.

Nieruchomość przy ul. Zaporoskiej 25-31B jest Wspólnotą Mieszkaniową, nie będącą płatnikiem podatku VAT, dlatego też wszystkie faktury najpierw „przechodzą przez Wspólnotę”, a dopiero później koszt jest przenoszony na Spółdzielnię. Oznacza to, że automatycznie wszystkie koszty danej nieruchomości są wyższe o wartość podatku od towarów i usług, który nie podlega odliczeniu w związku z tym, że WM „Zaporoska 25-31B” nie jest czynnym płatnikiem podatku VAT.

ADMINISTRACJA SM Rolbud