

Szanowni Mieszkańcy

Mając na względzie pytania dotyczące wysokości nowych naliczeń Zarząd informuje, iż wszystkie budynki w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Grodzka są rozliczane zgodnie z art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości, ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów” oraz zgodnie art.12 Ustawy o własności lokali „Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.”

Poniżej przedstawiamy szczegółowy podział kosztów w poszczególnych pozycjach naliczenia.

1.Koszty administracji

Koszty administracji obejmują m.in.:

- koszty utrzymania biura
- koszt obsługi prawnej
- amortyzacja lokalu i innych środków trwałych
- koszty utrzymania pracowników administracji, Zarządu i Rady Nadzorczej
- koszty utrzymania i aktualizacji oprogramowań
- koszty lustracji, składki Krajowej Rady Spółdzielczej
- usługi bankowe i pocztowe

2. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi

- opłata uchwalona przez Radę Miasta Krakowa- opłata niezależna od SM Grodzka.

3. Woda i kanalizacja

- opłata za zużyta wodę zgodnie z cennikiem MPWiK oraz indywidualnym zużyciem
- opłata niezależna od SM Grodzka.

4. Koszty mediów części wspólnej

Zasadą jest obciążanie kosztami każdego budynku indywidualnie, w zależności od ilości zainstalowanych urządzeń. Każdy budynek posiada elementy w części wspólnej, koszty obejmują m.in.:

- oświetlenie garaży i korytarzy klatek schodowych
- woda zużyta do sprzątnięcia budynków
- ogrzewanie klatek schodowych
- pobory prądu z części wspólnych przez mieszkańców
- koszty zasilania bram garażowych
- koszty zasilania wentylacji garaży wielostanowiskowych

W przypadku budynków posiadających windy i kotłownie dodatkowo obejmują jeszcze:

- koszty zasilania windy
- koszty zasilania kotłowni
- koszty zasilania pomp paneli słonecznych

Oprócz indywidualnie przypisanych kosztów w tym punkcie pokrywane są koszty utrzymania części wspólnych między innymi:

- oświetlenie dróg i chodników
- zasilanie monitoringu na osiedlach posiadających monitoring
- zasilanie szlabanów

Zużycia poboru prądu w poszczególnych budynkach są różne i stanowią istotny koszt funkcjonowania wszystkich budynków i osiedli. Planowany niezależny od SM Grodzka wzrost około 450 % ceny energii wpływa znacząco na zaproponowane podwyżki.

5. Fundusz Remontowy budynku

Wysokość Funduszu Remontowego budynku jest zależna od potrzeb danego budynku. Plan Remontowy dla budynków i infrastruktury jest corocznie aktualizowany i proponowany przez Dział GZM SM Grodzka oraz uchwalany przez Radę Nadzorczą. Z Funduszu Remontowego pokrywane są:

- główne remonty i modernizacje budynków jak np.: remonty tarasów i balkonów, dachów
- bieżące remonty i modernizacje jak np.: wymiana wodomierzy a w budynkach posiadających kotłownię także ciepłomierzy.
- w przypadku budynków z kotłowniami - naprawy elementów kotłowni
- w przypadku budynków z windami - napraw wind
- naprawy bramy garażowej

6. Fundusz Remontowy Infrastruktury osiedla

Fundusz ten obejmuje remonty infrastruktury osiedla m.in.

- szlabanów
- oświetlenie zewnętrzne
- małej infrastruktury jak np.: wiaty śmietnikowe
- prace brukarskie
- remonty placów zabaw oraz wszelkie zakupy dotyczące remontów osiedli i placów zabaw

7. Centralne ogrzewanie i podgrzewanie ciepłej wody

- opłata za zużyte ciepło i podgrzewanie wody zgodnie z **indywidualnym pomiarem** ciepłomierza i zużytej, przez mieszkańca ciepłej wody-opłata jest zależna od cen gazu. W chwili obecnej cena gazu jest ustalona ustawowo i nie podlega negocjacji.

8. Przeglądy

W kosztach przeglądów zawarte są:

- coroczne przeglądy budowlane, także dotyczy to placów zabaw
- coroczne przeglądy gazowe
- coroczne przeglądy kominarskie
- coroczne przeglądy p-poż
- coroczne przeglądy wentylacji przestrzeni garażowych wraz z przeglądem czujników gazex i LPG
- pięcioletnie przeglądy budowlano-elektryczne

9. Konserwacja

W kosztach konserwacji zawarte są m.in.

- bieżące mniejsze naprawy infrastruktury budynków i osiedla oraz zakup narzędzi i materiałów niezbędnych do tych napraw
- obsługa pogotowia technicznego 24h
- bieżąca konserwacja kotłowni oraz drobne naprawy
- bieżąca konserwacja wind oraz drobne naprawy
- bieżąca konserwacja bram garażowych oraz drobne naprawy
- bieżąca konserwacja instalacji solarnych oraz drobne naprawy
- konserwacja anten i domofonów konserwacja wentylacji przestrzeni garażowych
- koszty osobowe konserwacji

10. Sprzątanie budynków i terenów zewnętrznych:

- Koszty utrzymania firmy sprzątającej w budynkach, wraz z narzędziami i środkami czystości
- Koszt utrzymania terenów zewnętrznych m.in.:
 - sprzątanie wiat śmietnikowych
 - sprzątanie odpadów w śmietnikach zewnętrznych (koszach osiedlowych oraz odpady na odchody zwierzęce) uprzątnięcie śmieci rozrzuconych na osiedlu, przy śmietnikach, budynkach oraz na terenach zielonych.
 - odśnieżanie dróg i chodników
 - zakup soli drogowej i piasku drogowego
 - paliwo i akcesoria do urządzeń mechanicznych
 - całościowe utrzymanie zieleni, w tym koszenie
 - koszty osobowe utrzymania terenów zielonych
 - coroczne mycie garaży – indywidualne miejsca postojowe
 - sprzątanie przestrzeni wspólnej garaży
 - zakup środków owadobójczych i koszty dezynsekcji
 - utrzymanie opasek budynków oraz usuwanie przyrostów zielonych

11. Monitoring i ochrona

- koszty utrzymania monitoringu w tym firmy interwencyjnej
- drobne konserwacje i naprawy związane z siecią monitoringu na os. Jurajskim 1 oraz 2

12. Podatki, opłaty i ubezpieczenia:

- podatek od nieruchomości części wspólnych
- ubezpieczenia budynków
- najem pojemników na odpady od MPO
- dodatkowe opłaty urzędowe i skarbowe
- ubezpieczenia elementów infrastruktury osiedla
- użytkowanie wieczyste terenów wspólnych

Nowe naliczenia na rok 2023 zostały przygotowane przez Zarząd SM Grodzka, przedyskutowane oraz uchwalone przez Radę Nadzorczą, na podstawie:

- bieżących analiz wyników na poszczególnych budynkach,

- planowanych zmian w kosztach dostaw energii (prąd podwyżka około 450%, gaz podwyżka około 120%)
- zmian cen materiałów budowlanych i świadczonych usług firm obsługujących objekty i tereny Spółdzielni.
- zapowiadanego wzrostu podatku od nieruchomości, który ma wynieść około 15%

Wszystkie uchwalone naliczenia spełniają wymogi aktualnych regulacji prawnych dotyczących Spółdzielni Mieszkaniowej Grodzka oraz administrowanych przez nią terenów.

Prosimy o zwrócenie uwagi na aktualne prawo podatkowe, przez które powierzchnie niemieszkalne (garaże, miejsca postojowe, komórki lokatorskie nieprzynależne do mieszkań) w Spółdzielniach Mieszkaniowych obłożone są podatkiem VAT w wysokości 23 %, co ma istotny wpływ na końcowy koszt.

Informujemy również, iż wydzielone Wspólnoty z zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej Grodzka pokrywają koszty utrzymania terenów części wspólnych zgodnie z ich udziałem na danym osiedlu.

W przypadku pytań lub komentarzy prosimy o kontakt z biurem Spółdzielni.

Z-ca Prezesa Zarządu
SM GRODZKA
Tomasz Fabiańczyk
Tomasz Fabiańczyk

Prezes Zarządu
SM GRODZKA
Adam Goch
Adam Goch