

BIULETYN

INFORMACYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W RADYMNIE

ROK WYDANIA XIV

wrzesień 2012

NUMER 3

SZANOWNI MIESZKAŃCY

Budżet na 2013 rok

W ostatnim miesiącu trwały intensywne prace nad uchwaleniem planu finansowo-rzeczowego Spółdzielni Mieszkaniowej na 2013 r. oraz nowych stawek opłat czynszowych zależnych od Spółdzielni. W trakcie trzykrotnych posiedzeń Rada Nadzorcza pracowała nad dwoma wersjami projektu planu finansowo-rzeczowego Spółdzielni na 2013 rok, który stanowi podstawę do uchwalenia nowych stawek. Pierwszy wariant zakładał utrzymanie dotychczas obowiązującego rozwiązania, w którym tzw. koszty zarządu ogólnego były proporcjonalnie podzielone między poszczególne działalności Spółdzielni (gospodarka zasobami mieszkaniowymi: 27%; gospodarka cieplna: 58%; eksploatacja części wspólnych: 15%). Natomiast drugi wariant zakładał wyprowadzenie kosztów zarządu ogólnego z poszczególnych działalności i ich wydzielenie w postaci odrębnej pozycji w planie finansowo-rzeczowym oraz opłatach czynszowych. To, że Rada Nadzorcza rozpatrywała drugi wariant wynikało z wniosku przyjętego przez Walne Zgromadzenie Naszej Spółdzielni w czerwcu br. Po długotrwałych dyskusjach i dokonaniu wielu analiz Rada Nadzorcza postanowiła wybrać drugi wariant. Tak więc konstrukcja planu finansowo-rzeczowego na 2013 r. zakłada wydzielenie wszystkich kosztów zarządu ogólnego w postaci odrębnej pozycji i podobnie jako nowego składnika w opłatach czynszowych. Intencją, która kierowała Radą w tym względzie był nie tylko wspomniany wniosek Walnego Zgromadzenia, ale także chęć uczynienia czytelniejszymi dla mieszkańców kosztów ponoszonych opłat czynszowych, w szczególności zaś w zakresie ciepłownictwa (centralne ogrzewanie, ciepła woda). Nowe rozwiązanie, za sprawą którego „wyjęto” umieszczone w nim koszty zarządzania, będzie sprzyjało lepszemu rozumieniu przez mieszkańców rzeczywistych kosztów ponoszonych m.in. na ogrzanie naszych mieszkań, podgrzanie ciepłej wody oraz kształtowania się wydatków związanych z zarządzaniem Spółdzielnią. Do tej pory bowiem mieszkańcy Spółdzielni nie posiadali wprost wiedzy na ten temat, ponieważ koszty zarządzania były proporcjonalnie umieszczone w różnych działalnościach prowadzonych przez Spółdzielnię. Dodatkowo udział mieszkańca w pokrywaniu kosztów zarządu ogólnego uzależniony był od tego, ile zużyje ciepła ogrzewając swoje mieszkanie oraz ile zużyje ciepłej wody (w częściach opłat zmiennych tych dwóch

mediów). Tak więc ci mieszkańcy, którzy zużywali większe ilości ciepła i ciepłej wody niż ich sąsiedzi zajmujący lokal o takiej samej powierzchni, w większym stopniu uczestniczyli w kosztach zarządzania. Wprowadzana od 2013 r. zmiana uzależniać będzie ten koszt od powierzchni zajmowanego lokalu, co wydaje się być logiczne. Ktoś, kto zajmuje większy lokal, w większym stopniu powinien uczestniczyć w kosztach zarządzania. Dodatkowo być może wpłynie to także na bardziej racjonalne zachowania mieszkańców w zakresie korzystania z mediów związanych z ciepłownictwem, w szczególności centralnego ogrzewania. Do tej pory bowiem ten mieszkaniec, który w sezonie grzewczym nie korzystał z dostaw ciepła lub w bardzo niewielkim wymiarze (ogrzewając się kosztem sąsiada) w mniejszym stopniu uczestniczył w pokrywaniu kosztów zarządzania. Podobna analogia dotyczy ciepłej wody. Podsumowując: od przyszłego roku ponoszone przez mieszkańców koszty zarządu ogólnego będą uzależnione od powierzchni zajmowanego lokalu, a nie od ilości zużytego ciepła przez centralne ogrzewanie oraz ilości zużytej ciepłej wody. Dodatkowo urealnione zostaną koszty ciepłownictwa do faktycznie ponoszonych przez Spółdzielnię i być może spowodują racjonalniejsze zachowania się części mieszkańców w zakresie korzystania z tych mediów.

W tym miejscu pragnę jednocześnie wyraźnie zaznaczyć, że uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 września br. plan finansowo-rzeczowy Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2013, niezależnie od dokonanego wyboru, opiera się na tych samych wielkościach po stronie kosztów oraz wpływów. Zarząd Spółdzielni przygotowując wariantowe projekty budżetu opierał się w jego tworzeniu na założeniu poziomu funduszu płac (bez nagród jubileuszowych) na poziomie roku 2012. Podobnie na poziomie roku 2012 kształtują się ceny energii elektrycznej (jest to efekt wynegocjowanej u dystrybutora stałej ceny energii elektrycznej na dwa lata) oraz wysokość odpisu na fundusz remontowy. W zakresie ciepłownictwa Zarząd Spółdzielni założył, że z tytułu dokonanych dociepleń budynków na Os. Jagiełły nastąpi 8% spadek zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania. Koszty ogółem zamykają się kwotą 3.958.352 zł (wzrost o 5,2% w stosunku do roku 2012), natomiast po stronie wpływów to kwota 4.001.664 zł (co stanowi wzrost o 6,4% do 2012 r.). Planowany ogólny wynik finansowy Spółdzielni zamyka się nadwyżką w wysokości 43.312 zł. Procentowe wzrosty kosztów i wpływów tak naprawdę w niewielkim stopniu

wynikają ze zwiększenia ich przez samą Spółdzielnię, lecz są konsekwencją przewidywanych podwyżek cen nośników energii (paliwa do kosiarek, odśnieżarek, wzrost cen gazu, opału do kotłowni) przez ich dostawców, planowanej w skali państwa inflacji na poziomie 2,8% (wzrost cen towarów i usług), czy też wzrostom cen dostaw wody i odbioru kanalizacji przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

Zaliczki na 2013 rok

Konsekwencją uchwalonego planu finansowo-rzeczowego Spółdzielni na 2013 r. są uchwalone przez Radę Nadzorczą 28 września br. wysokości stawek opłat czynszowych zależnych od Spółdzielni.

Zgodnie z zapisami art. 4 ust. 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych informuje się wszystkich mieszkańców o zmianie stawek opłat czynszowych, które zaczną obowiązywać od dnia 1 stycznia 2013 r. Przedstawiają się one następująco:

Koszty zarządzania – 1,27 zł/m²
 Eksploatacja (średnia) – 0,77 zł/m²
 Eksploatacja cz. wsp. – 0,28 zł/m²
 Fundusz remontowy – 0,90 zł/m²
 Opłata stała c.o. (Os. Jagiełły) – 1,23 zł/m²
 Opłata stała c.o. (Rejtana 2) – 2,06 zł/m²
 Opłata stała c.o. (Złota Góra 21) – 1,98 zł/m²
 Opłata zmienna c.o. – 30,15 zł/GJ (indywidualnie)
 Opłata stała c.c.w. – 42,45 zł/mieszk.
 Opłata zmienna c.c.w. – 17,17 zł/m³ (indywidualnie)
 Domofon – 1 zł/mieszk., wodomierze – 0,80 zł/szt.
 RTV – 15,00 zł, eksploatacja garaży – 1,20 zł
 Stawka opłaty eksploatacyjnej jest związana z faktycznymi kosztami ponoszonymi na każdej nieruchomości i kształtuje się następująco:
 Os. Jagiełły: 1 – 0,74 zł/m² 2 – 0,80 zł/m² 3 – 0,73 zł/m² 4 – 0,81 zł/m² 5 – 0,79 zł/m² 6 – 0,81 zł/m²
 7 – 0,74 zł/m² 8 – 0,81 zł/m² 9 – 0,73 zł/m² 10 – 0,74 zł/m² 11 – 0,75 zł/m² 12 – 0,74 zł/m² 13 – 0,76 zł/m² 14 – 0,74 zł/m² 15 – 0,76 zł/m² 16 – 0,77 zł/m² 17 – 0,76 zł/m² 18 – 0,82 zł/m² 19 – 0,83 zł/m²
 Złota Góra 11A – 0,77 zł/m² 21 – 0,86 zł/m²
 Rejtana 2 – 0,73 zł/m²

Uzasadnienie

W związku z następującymi zmianami w sposobie tworzenia planu finansowo-rzeczowego Spółdzielni i wydzieleniu w osobnej pozycji kosztów zarządzania, nie jest obecnie możliwe bezpośrednie porównanie większości przedstawionych wysokości stawek opłat czynszowych z obowiązującymi w roku 2012. Na takim samym poziomie jak w roku 2012 pozostają następujące składniki opłat czynszowych: fundusz remontowy, domofon, wodomierze, RTV.

Stawka opłaty eksploatacyjnej dla posiadaczy garaży na terenie Spółdzielni wzrasta o 0,02 zł/m². Przeprowadzone przez Zarząd symulacje

przedstawiające procentowy wzrost wszystkich zależnych od Spółdzielni stawek opłat czynszowych na przykładzie mieszkań członków Rady Nadzorczej pokazują wzrost na poziomie 2 – 9% w stosunku do stawek obowiązujących w bieżącym roku. W związku z wydzieleniem jako osobnej opłaty stawki kosztów zarządzania, której wysokość powiązana jest bezpośrednio z powierzchnią zajmowanego mieszkania, należy oczekiwać większego wzrostu ogólnych opłat zależnych od Spółdzielni na dużych mieszkaniach (8-9%), natomiast mniejszego wzrostu (2-3%) na mniejszych mieszkaniach. Nie jest to wyłączną konsekwencją wydzielenia opłaty za zarządzanie (która ma być naliczana od powierzchni mieszkania), ale także uzależnione jest od indywidualnych zachowań mieszkańców w zakresie korzystania przez nich z mediów wchodzących w skład ciepłownictwa.

W jednoznaczny sposób należy podkreślić, że szacowany powyżej wzrost poziomu opłat nie wynika z dokonanej zmiany sposobu konstrukcji budżetu Spółdzielni na 2013 r., ponieważ odbywa się na poziomie tych samych kosztów, jakie Spółdzielnia i jej mieszkańcy będą musieli ponieść w 2013 r. Przypomnę jeszcze raz, że notowany corocznie wzrost wysokości opłat czynszowych tak naprawdę ma swoje źródła w stawkach określanych poza Spółdzielnią (ceny i koszt transportu opału, ceny paliwa, wody oraz gazu, wzrost cen towarów i usług). Nie jest on także spowodowany wzrostem kosztów zarządu ogólnego, ponieważ w stosunku do roku 2012 jest on nawet nieco mniejszy (o 2,3%).

Podsumowanie

Zaproponowane rozwiązania z pewnością niosą ze sobą spore zmiany w stosunku do dotychczas funkcjonujących rozwiązań. U ich podstaw leży wydzielenie w planie finansowo-rzeczowym odrębnej pozycji kosztowej w postaci kosztów zarządzania. Jest to zarazem realizacją jednego z wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie.

Zakładane korzyści związane z przyjętym rozwiązaniem to:

- 1) Powiązanie ponoszonych kosztów zarządu ogólnego z powierzchnią zajmowanego mieszkania;
- 2) Czytelne dla mieszkańców (faktyczne) koszty ciepłownictwa oraz zarządzania;
- 3) Szansa na zmianę niekorzystnych zachowań części mieszkańców w zakresie korzystania z ciepłownictwa.

W imieniu Rady Nadzorczej liczę na zrozumienie dla dokonywanych zmian oraz przedstawionych wyjaśnień.

oprac. Przewodniczący RN

Przewodniczący RN przyjmuje w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w godz. 15:00 – 17:00.