

## **Członkowie i Mieszkańcy SMB „Osiedle Kabaty”**

### **INFORMACJA O ZMIANACH STAWEK OPŁAT WRAZ Z WYCOFANIEM OPŁATY PRZEKSZTAŁCENIOWEJ (WIECZYSTE UŻYTKOWANIE).**

Szanowni Państwo,

Zmiany zachodzące w ostatnich latach w Polsce wywierają duży wpływ na wszystkie dziedziny życia gospodarczego i społecznego. Dotykają one także naszej Spółdzielni. Zarówno w 2019, jak i 2020 roku wzrastają znacznie koszty utrzymania nieruchomości, w szczególności w związku ze znacznymi podwyżkami minimalnego wynagrodzenia za pracę, zwiększonymi kosztami materiałów i robót budowlanych oraz innych usług, a także wzrostem cen energii elektrycznej.

Skutkuje to koniecznością podwyżki stawek za użytkowanie lokali, które wprowadzane są w 2020 r. Zmiany dotyczą również opłaty z tytułu użytkowania gruntu wskutek przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo ich własności.

Przekształcenie gruntów nieruchomości SMB „Osiedle Kabaty” zaszło z dniem 1 stycznia 2019 r. (z wyjątkiem nieruchomości Dembego 18 i Dembego 26 oraz gruntów wspólnych Spółdzielni), niestety dotychczas nie otrzymaliśmy z Urzędu M. St. Warszawy Dzielnica Ursynów żadnego zaświadczenia o przekształceniu.

Należy dodać, że nie zakończyły się też wszystkie sprawy sądowe o ustalenie wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, prowadzone wskutek sprzeciwów Spółdzielni złożonych w 2014 r. (obecnie toczy się ok. 50% postępowań).

Na podstawie wyników przeprowadzonych analiz Zarząd zdecydował o zaprzestaniu obciążania lokali spółdzielczych opłatą przekształceniową (wcześniej wieczyste użytkowanie) od 1.06.2020 r.

Nasze wyliczenia wskazują, że wniesione środki wystarczą na uregulowanie wszystkich opłat związanych z użytkowaniem gruntów, w tym opłaty za przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo ich własności. Po zakończeniu spraw sądowych oraz wniesieniu opłaty przekształceniowej dla każdej z nieruchomości zostanie przeprowadzone szczegółowe rozliczenie. Niektóre nieruchomości będą miały z tego tytułu nadwyżkę, która może być np. przekazana na ich fundusz remontowy.

Zaznaczamy, że w przypadku lokali wyodrębnionych, ich właściciele zobowiązani do bezpośredniego wniesienia opłaty przekształceniowej do Urzędu Dzielnicy Ursynów zgodnie z adresowanymi do nich bezpośrednio, zaświadczeniem o przekształceniu.

Dla własnościowych lokali użytkowych SMB „Osiedle Kabaty” zadeklarowała 99 letni okres wnoszenia opłaty przekształceniowej ponieważ nie są one objęte 98% bonifikatą, a dodatkowo taki okres nie skutkuje koniecznością zwrotu do budżetu państwa niedozwolonej pomocy publicznej, która naliczona byłaby Spółdzielni.

Z dniem 1 czerwca br. podwyższona zostaje stawka eksploatacji oraz odpisu na fundusz remontowy. Zmienione zostają również stawki na pokrycie kosztów konserwacji i zużycia

energii elektrycznej (w przeważającej części ulegają obniżeniu) zgodnie z kalkulacjami ich kształtowania w 2020 roku.

Podwyżka ta następuje z uwagi na wzrost kosztów funkcjonowania Spółdzielni, głównie w związku z wejściem w życie nowych ustawowych przepisów o podniesieniu płacy minimalnej oraz wzrostu minimalnej stawki za roboczogodzinę. Następnymi czynnikami wymuszającymi podwyżki opłat są rosnące koszty robót i materiałów budowlanych, usług utrzymania czystości i porządku, pielęgnacji zieleni energii elektrycznej oraz innych usług świadczonych przez wszystkich wykonawców na rzecz Spółdzielni.

Wzrost cen materiałów i robót budowlanych, który obserwujemy przy realizacji zadań planu remontów skutkuje koniecznością podwyżki odpisu na fundusz remontowy co sprawi, że utrzymana zostanie realna wartość środków na remonty poszczególnych nieruchomości.

Zarząd i Rada Nadzorcza SBM „Osiedle Kabaty” zdają sobie sprawę, że podwyżki opłat są drażliwym tematem, zwłaszcza dla osób będących w trudniejszej sytuacji finansowej. Zapewniamy jednak, że są konieczne dla utrzymania stabilnej kondycji finansowej Spółdzielni oraz dotychczasowego standardu eksploatacji i utrzymania nieruchomości Osiedla Kabaty.

Niniejsze pismo stanowi załącznik do wydruków zawierających wszystkie składniki opłat, które zostaną wprowadzone z dniem 1 czerwca 2020 r. oraz ogólną wysokość opłaty za użytkowanie danego lokalu.

Informację o całkowicie niezależnej od Spółdzielni podwyżce opłat za odbiór śmieci, która wprowadzana jest z dniem 1 marca 2020 r., przekazywaliśmy Państwu już wcześniej. Korzystając jednak z okazji pragniemy podkreślić znaczenie ich segregacji.

Wprowadzając, i tak drastyczne podwyżki opłat, Rada Miasta uchwaliła także stawki opłaty podwyższonej za gospodarowanie odpadami komunalnymi jeżeli w danej nieruchomości nie wypełnia się obowiązku zbierania odpadów w sposób selektywny, w wysokości dwukrotnej wysokości stawek podstawowych, tj.:

- 1) w wysokości 130,00 zł od lokalu mieszkalnego,
- 2) w wysokości 2,70 zł/m<sup>2</sup> od lokalu użytkowego.

Selektywna zbiórka śmieci jest obowiązkowa, a uchwały Rady M. St. Warszawy wprowadzają zbiorową odpowiedzialność, co oznacza że wystarczy kilka osób w całym Osiedlu Kabaty, które nie będą segregować odpadów, a podwójną stawkę tj. 130 zł od mieszkania będą płacili wszyscy. Apelujemy więc o prowadzenie segregacji, żeby uniknąć zagrożenia horrendalnie wysokimi opłatami karnymi.

Zarząd SMB „Osiedle Kabaty”

WICEPREZES ZARZĄDU  
SMB „Osiedle Kabaty”  
mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU  
SMB „Osiedle Kabaty”  
mgr inż. Andrzej Kornacki