



CO NAS CZEKA W NOWYM ROKU

Wielu mieszkańców spółdzielczych domów, również w „Wojewodziance”, z niepokojem oczekuje rozpoczętego roku. Nie bez przyczyny: zewsząd słycać o nieuchronnych podwyżkach cen prądu, wody, ciepła, wywozu śmieci, a więc kosztów zamieszkania zupełnie niezależnych od gospodarności władz spółdzielni. Co więcej, zapowiadana podwyżka płacy minimalnej i w konsekwencji wszystkich płac nie pozostawia złudzeń – koszty obsługi, remontów, przeglądów też muszą wzrosnąć. Inflacja, jak zgodnie przepowiadają ekonomiści, puka do drzwi. Dla emerytów, którzy stanowią znaczną część mieszkańców „Wojewodzianki” nie jest to dobra wróżba, emerytury wszak nie są waloryzowane o rzeczywisty wskaźnik inflacji. Każdy emeryt to wie.

Powiedzmy więc od razu: mieszkańcy „Wojewodzianki” mogą spać raczej spokojnie. Najtrudniejszy z prawno-finansowego problem został już rozwiązany. Na posiedzeniu 26 września Rada Nadzorcza zatwierdziła budżet spółdzielni na 2020 r., a w jego ramach ustalono indywidualne stawki opłat za lokale dla poszczególnych nieruchomości. Pisaliśmy o tym szczegółowo w listopadowym numerze. Chodziło o dostosowanie systemu rozliczeń do postanowień zapisów zawartych w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (koszty utrzymania, fundusze remontowe, eksploatacyjne oblicza się dla każdej nieruchomości oddzielnie).

Od 1 stycznia zmianie więc uległy – i zostały zróżnicowane w każdej nieruchomości – dotychczasowe stawki eksploatacyjne, odpisy na fundusz remontowy, opłaty za konserwację anteny zbiorczej, opłaty za wody opadowe i roztopowe. Ponadto wydzielone zostały ze stawki eksploatacyjnej opłaty za energię elektryczną zużywaną w częściach wspólnych budynku. Podstawą do zmiany stawek była przeprowadzona analiza kosztów i przychodów za lata 2015-2019, ale kalkulacji dokonano tak, aby zminimalizować skutki tych zmian. W efekcie obowiązujące obecnie stawki opłat nie pokrywają w pełni kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, nie tworzą jednak ryzyka utraty przez Spółdzielnię stabilności finansowej. Trzeba bardziej oszczędzać, po prostu.

Oczywiście wszystko zależy, na ile trafne były te przyjęte w planach na rok 2020 koszty utrzymania i eksploatacji (m.in. cena energii elektrycznej, ubezpieczenia, podatki, opłaty pocztowe, usługi zlecane firmom ze-

wnętrznym, składniki zależne od minimalnego wynagrodzenia za pracę), które, jak wspomnieliśmy, wykazują z roku na rok tendencję wzrostową, co przy utrzymaniu dotychczasowych stawek opłat powoduje dalsze narastanie różnic pomiędzy ponoszonymi kosztami i naliczonymi opłatami na ich pokrycie.

Już wiadomo, że podrożeje ciepło. W połowie grudnia, w przedświątecznym okresie, spółdzielnie zostały poinformowane, że od 1 stycznia dla mieszkańców ceny dostaw ciepła idą w górę: składowe części opłaty do Kogeneracji o 12,53% (!), 4,43%, 4,44%, składowe opłaty do Fortum o 2,09% i o 2,43%. W sumie skumulowana opłata wzrośnie prawie 5%. Przekładając te procenty na konkretne kwoty, mieszkańcy „Wojewodzianki” zapłacą w tym roku prawie 300 tysięcy więcej niż w roku ubiegłym. To bardzo zła, chociaż powtarzająca się każdego roku, informacja. A koszty ciepła sięgają średnio 40 procent wszystkich kosztów płaconych przez mieszkańców. Ale, jak zapewnił nas prezes Andrzej Pyziołek – i to jest dobra informacja – na razie, najpewniej do czerwca, mieszkańcom nie będzie trzeba podnieść opłat (zaliczek) z tego tytułu. I żadnej w tym tajemnicy, po prostu kalkulując opłaty przewidziano (bo są zawsze) styczniowe podwyżki, a na dodatek temperatury były niższe i mniej ciepła zużyto (to, można powiedzieć, jedyna korzyść z ocieplenia klimatu).

Pozostałe koszty stanowią nadal sporą niewiadomą. Na pewno wzrosną koszty energii elektrycznej, tej zużywanej na potrzeby wspólne (dźwigi, oświetlenie klatek, oświetlenie terenu, hydrofony itd.). Optymiści twierdzą, że te podwyżki nastąpią po wyborach, oby mieli rację. Ale i tu jest dobra wia-

domość dla mieszkańców. Otóż, jak mówi prezes Pyziołek, spółdzielnia ma umowę terminową z dostawcą, gwarantującą stałą cenę do końca jej trwania. Tak więc nic się nagle nie zdarzy.

Nic nie wiadomo o czekających nas podwyżkach cen odbioru śmieci. Od czasu wielkiej reformy zasad gospodarki odpadami, wszystkie sprawy związane z tym są w rękach władz miasta – miasto podpisuje umowy z odbiorcami odpadów, negocjuje ceny, harmonogramy i zasady odbioru. Spółdzielnia jest tylko, rzec można, kasjerem, zbiera od mieszkańców narzucone opłaty, w rzeczywistości podatek. W wielu polskich miastach ceny odbioru odpadów znacznie wzrosły, nieraz i trzykrotnie, jak będzie we Wrocławiu – nie wiadomo. Ale przygotować się trzeba na najgorsze.

I na koniec powiedzmy o funduszu remontowym. 28 listopada Rada Nadzorcza uchwaliła plan remontów realizowanych w siłach zewnętrznych (1, 0048 mln) i plan kosztów funduszu remontowego realizowanego w siłach własnych (950 tys.). Jak widać fundusz remontowy jest niższy od ubiegłorocznego o 900 tysięcy. To nie znaczy, że pieniędzy na remonty jest aż o tyle mniej, a tylko to, że – po zmianie zasad rozliczania kosztów nieruchomości – pewne pozycje w dotychczasowym, nazwijmy go, solidarnościowym, systemie tworzenia budżetu, musiały zostać przeniesione do budżetów indywidualnych dla poszczególnych nieruchomości. Nie ukrywajmy jednak również, że – dbając o to, aby reforma systemu nie spowodowała nader dolegliwych konsekwencji dla mieszkańców (żeby wzrost realnych kosztów nie przekroczył maksymalnie 7 procent) – budżet re-

montowy został zaplanowany wyjątkowo oszczędnie. Postanowiono też, że stawka odpisu remontowego jeszcze w tym roku będzie, jak dotąd, taka sama prawie dla wszystkich trzynastu nieruchomości, co nieuchronnie powoduje, że na rachunkach najstarszych nieruchomości będzie pogłębiał się deficyt środków w stosunku do potrzeb. Trzeba mieć tego świadomość...

Zmiany opłat za anteny

Dla nieruchomości nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 Zarząd SM „Wojewodzianka” zatwierdził nową wysokość stawki za utrzymanie zbiorczych instalacji antenowych w wysokości 2,50 zł/brutto/m-c/lokal, w tym 2,15 zł/brutto/m-c/lokal postanowiono przeznaczyć na pokrycie kosztów konserwacji, natomiast kwotę 0,35 zł/brutto/m-c/lokal na fundusz remontowy anten dla ww. nieruchomości.

Natomiast dla nieruchomości nr 14, 15 wysokość stawki za utrzymanie zbiorczych instalacji antenowych Zarząd pozostawia w wysokości 3,05 zł/brutto/m-c/lokal, w tym na pokrycie kosztów konserwacji postanowiono przeznaczyć kwotę 2,70 zł/brutto/m-c/lokal, natomiast kwotę 0,35 zł/brutto/m-c/lokal na fundusz remontowy anten dla tych nieruchomości.

Ponadto dla lokali mieszkalnych położonych przy ul. Drukarskiej 47 wprowadzono stawkę 1,60 zł/brutto/lokal/m-c za konserwację domofonów. Opłata ta obowiązuje dla wszystkich lokali mieszkalnych położonych w zasobach SM „Wojewodzianka”.

Powyższe zmiany obowiązują od dnia 01.04.2020 r. o czym mieszkańcy zostali powiadomieni w formie ogłoszeń na klatkach schodowych jeszcze w 2019 r.

Informacja dla właścicieli garaży

Ponadto na podstawie Uchwały nr XV/415/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 listopada 2019 r., Zarząd na posiedzeniu w dniu 10 grudnia 2019 r. podjął Uchwałę nr 148/2019 o zmianie opłat na pokrycie podatku od nieruchomości za garaże wolnostojące i garaże wielostanowiskowe z wyodrębnioną księgą wieczystą.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wojewodzianka” we Wrocławiu, ul. Drukarska 34 posiada w swoich zasobach 2 lokale użytkowe pod wynajem.

- **ul. Powstańców Śl. 118** – pomieszczenie biurowe (nr ewidencyjny 07-12-000-373) – Pomieszczenie mieści się w lokalu użytkowym usytuowanym na I piętrze budynku mieszkalnego przy ul. Powstańców Śląskich 118 we Wrocławiu. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania. Część ogólnodostępna lokalu użytkowego wyposażona jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralne ogrzewanie. Powierzchnia użytkowa pomieszczenia wynosi 17,10 m² (jeden pokój) + 6,50 m² udział w pow. ogólnodostępnej (korytarz + pom. sanitarne). Opłata eksploatacyjna wynosi 12,95 zł/m² + VAT + media.
- **ul. Drukarska 38** – lokal handlowy/usługowy (nr ewidencyjny 07-12-000-346) – Lokal mieści się na parterze pawilonu handlowego przy ul. Drukarskiej 38 we Wrocławiu. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 7,70 m² (jedno pomieszczenie, brak WC.). Opłata eksploatacyjna wynosi 12,95 zł/m² + VAT + media. Mile widziana działalność: punkt pocztowy, kwiaciarnia.

Nabór najemców lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni odbywa się w drodze postępowania publicznego polegającego na ogłoszeniu przetargu ustnego – aukcji. Przedmiotem aukcji jest licytacja kwoty dającej prawo użytkownika lokalu użytkowego na zasadzie najmu (tzw. prawo o klucz) w SM „Wojewodzianka” we Wrocławiu. Regulamin aukcji i regulamin zawierania umów dostępne są na stronie www.wojewodzianka.pl w zakładce „PRZETARGI – LOKLE UŻYTKOWE”. Dodatkowe informacje można uzyskać telefonicznie pod nr tel. 71 367 43 31 wew. 19.



Miejsc parkingowych dramatycznie brakuje, najbardziej w starych spółdzielniach, które planowano w czasach, kiedy to samochody mieli nieliczni wybrańcy i doprawdy nikt nawet nie wyobrażał sobie, że będzie je miała prawie każda rodzina. Dlatego władze spółdzielni szukają wszelkich sposobów, aby umożliwić swoim mieszkańcom parkowanie. Władze „Wojewodzianki” – przy okazji renowacji otoczenia budynków, remontów dróg wewnętrznych – zawsze starają się zorganizować przynajmniej kilka dodatkowych miejsc. To trudne, bo nie można likwidować cennej zieleni ani też pozwalać stawiać samochodów bezpośrednio pod oknami ludzi, narażać ich na hałasy i smród spalin, tworzyć konflikty. Ale nieraz udaje się zyskać kilka miejsc zupełnie bezkonfliktowo, jak na ul. Januszowickiej 25. Był tu kanał samochodowy, postawiony w czasach, kiedy właściciele namiętnie, chociaż często z przymusu, zajmowali się majstrowaniem przy swoich maszynach. Te czasy na szczęście minęły i nieużywany kanał popadał w ruinę. Bez szkody dla mieszkańców można więc było go zlikwidować, w jego miejsce położyć nawierzchnię i stworzyć nowe miejsca parkingowe.