

Szanowni Państwo,

Zarząd Szczecineckiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, że na podstawie Uchwał Rady Nadzorczej z dnia 20 marca 2025 r.:

- nr 08/2025 w sprawie zmiany wysokości opłaty eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych w Szczecinku,
- nr 09/2025 w sprawie zmiany wysokości opłaty eksploatacyjnej dla lokali mieszkalnych w Grzmiącej,
- nr 10/2025 w sprawie zmiany wysokości opłaty za zużycie gazu,
- nr 11/2025 w sprawie zmiany wysokości opłaty eksploatacyjnej dla lokali użytkowych i garaży,
- nr 12/2025 w sprawie zmiany wysokości zaliczki na centralne ogrzewanie,

z dniem 1 lipca 2025 r. zmianie ulegną stawki opłat eksploatacyjnych, opłat za zużycie gazu oraz wysokość zaliczek na centralne ogrzewanie. Szczegółowe treści uchwał Rady Nadzorczej są dostępne w zakładce dla członków Spółdzielni.

### Uzasadnienie zmian

Wysokość opłat za utrzymanie lokali jest ustalana zgodnie z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w oparciu o rzeczywiste oraz prognozowane koszty związane z daną nieruchomością. Szacowane na 2025 rok koszty utrzymania nieruchomości zostały pomniejszone o uzyskane przychody, o ile występują, np. z dzierżawy dodatkowych pomieszczeń czy wynajmu powierzchni reklamowej. Ponadto, część kosztów eksploatacyjnych zostanie pokryta z przychodów zwolnionych z opodatkowania, które szacujemy na poziomie 250 000 zł.

### Czynniki wpływające na zmiany stawek

Wzrost stawek opłat eksploatacyjnych wynika z niezależnych od Spółdzielni czynników ekonomicznych, takich jak:


- **Wzrost kosztów pracy** – w 2025 roku minimalne wynagrodzenie wzrośnie o 8,5%, co wpłynie na koszty utrzymania terenów zielonych, koszenia, konserwacji bieżących oraz przeglądów gazowych i kominiarskich. Warto zauważyć, że od 2023 roku minimalne wynagrodzenie wzrosło łącznie o 33,7%, podczas gdy opłata eksploatacyjna pozostaje na niezmiennym poziomie od czerwca 2022 r.
- **Inflacja** – wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych, obejmujący m.in. usługi telekomunikacyjne i komputerowe, wpływa na zwiększenie kosztów operacyjnych Spółdzielni.

Każda nieruchomość ma indywidualnie skalkulowaną wysokość opłat eksploatacyjnych. Różnice w stawkach wynikają głównie z poziomu zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych budynków (oświetlenie klatek schodowych i piwnic), kosztów przeglądów technicznych oraz specyficznych kosztów dla danej nieruchomości, takich jak obsługa węzłów cieplnych, wieczyste użytkowanie terenów wspólnych czy eksploatacja kotłowni w Grzmiącej. Pomimo rosnących kosztów od początku roku, nowe stawki zostaną uwzględnione w miesięcznych opłatach dopiero od 1 lipca 2025 r.

### Zmiany w opłatach za centralne ogrzewanie i gaz

Analiza kosztów zużycia energii cieplnej wykazała możliwość obniżenia zaliczek na centralne ogrzewanie. Oszczędności wynikają z przeprowadzonych prac termomodernizacyjnych, przeprowadzonych inwestycji związanych z montażem węzłów cieplnych (oś. Zachód II), oraz łagodniejszych warunków zimowych. Stawki zaliczek na centralne ogrzewanie zostały indywidualnie skalkulowane dla każdej nieruchomości, uwzględniając jej specyfikę.

W zakresie kosztów zużycia gazu zaobserwowano analogiczny trend. Dzięki inwestycjom w pompy ciepła oraz instalacje fotowoltaiczne mieszkańcy coraz częściej korzystają z ciepłej wody użytkowej bez konieczności podgrzewania jej gazem. W efekcie, na nieruchomościach objętych tymi modernizacjami, zużycie gazu zmniejszyło się o ponad 30%. W odpowiedzi na te zmiany Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o modyfikacji stawek za zużycie gazu, dostosowując je do kosztów występujących na danej nieruchomości. Zastosowanie nowoczesnych technologii oraz indywidualne podejście do każdej nieruchomości pozwoliło na znaczącą redukcję kosztów – w wybranych przypadkach nawet o 50%

ZASTĘPCA PRZESIA ZARZĄDU  


mgr Mariola Rudnicka

SZCZECINECKA SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA w SZCZECINKU  
ZARZĄD

PREZES ZARZĄDU  


mgr inż. Paweł Wronowski