

Szanowni Mieszkańcy Osiedla Dąbrowskiego,

W najbliższych dniach trafią do Państwa informacje dotyczące nowego wymiaru opłat za lokale w Spółdzielni, które będą obowiązywały odpowiednio od 1 stycznia 2023r. oraz od 1 kwietnia 2023r.

1. Od 1 stycznia 2023r. zmienią się opłaty w części dotyczącej opłat **niezależnych od Spółdzielni:**

Dzierżawa terenu

Nowe stawki wynikają z aktualizacji stawki czynszu dzierżawnego dokonanej w dniu 09.11.2022r. przez Miasto Stołeczne Warszawa.

Podatek od nieruchomości (dotyczy lokali niewyodrębnionych)

Nowe stawki wynikają z postanowień Uchwały nr LXXII/2377/2022 Rady M.St. Warszawy z dnia 17 listopada 2022 r.

Podgrzewanie wody - opłata zmienna i opłata stała

Nowe stawki wynikają z Decyzji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki nr DRE.WRC.4210.38.2022.170.XIX.RWy z dnia 23 września 2022.

Informujemy, że w sytuacji gwałtownych wzrostów opłat za energię ciepłą Kierownictwo Administracji wraz z Radą Osiedla „Dąbrowskiego” podjęły wspólne działania mające na celu obniżenie kosztów zużycia energii cieplnej wykorzystywanej do obsługi centralnego ogrzewania w budynkach i podgrzewania ciepłej wody użytkowej, poprzez modernizację węzłów cieplnych, która umożliwi wg aktualnej kalkulacji uzyskanie oszczędności w skali roku na poziomie około 200.000 zł dla całego Osiedla. Realizacja tych prac pozwoli również na uzyskanie świadectw efektywności energetycznej (tzw. białe certyfikaty), które pozwolą na dodatkowe oszczędności w kwocie ok. 50.000zł.

Energia elektryczna części wspólnych nieruchomości budynkowych

Koszty dostawy energii elektrycznej dla potrzeb ogólnych budynków zostały wyodrębnione z pozycji koszty eksploatacji podstawowej zgodnie z zapisem § 3 Regulaminu GZM. Nowe stawki wynikają z planowanego zużycia KWh w 2023 roku na poszczególnych budynkach i stawki „osłonowej” przyjętej zgodnie z Ustawą z dnia 7 października 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców energii elektrycznej w 2023 roku w związku z sytuacją na rynku energii elektrycznej.

2. Od 1 kwietnia 2023r. zmiana dotyczyć będzie **opłaty eksploatacyjnej.**

Opłata eksploatacyjna ulegnie zmianie po raz pierwszy od 3 lat. W skład opłaty eksploatacyjnej, wchodzi między innymi takie koszty jak: opłata za prace i materiały związane z konserwacją Osiedla (elektryka, wodociągi, ogólnobudowlanka), utrzymanie zieleni, usługi związane z utrzymaniem czystości, woda ogólnogospodarcza, wynagrodzenia pracowników Administracji, opłaty za usługi prawne, konserwacja domofonów, wymiana wodomierzy, konserwacja dźwigów, telewizja kablowa, usługi kominiarskie oraz inwestycje typu modernizacja altan śmietnikowych. Na obecną zmianę stawki opłaty eksploatacyjnej w dużej części mają wpływ m.in.: podwyżka płacy minimalnej i związany z tym wzrost kosztów pracy, szczególnie w odniesieniu do usług świadczonych na rzecz Administracji m.in.: sprzątnia, konserwacji itp. oraz rosnąca z miesiąca na miesiąc inflacja, koszty paliw i transportu, coraz większe koszty materiałów budowlanych (niektóre z nich wzrosły o kilkadziesiąt procent).

Szanowni Mieszkańcy.

W skali całkowitych opłat miesięcznych za lokal, ponoszonych przez każdego i każdą z nas, udział kosztów, na które realny wpływ ma Administracja **stanowi tylko około 20%** i są to właśnie **koszty związane z eksploatacją**.

Pozostałe **80% kosztów które ponosimy, to koszty niezależne**, gdzie Administracja jest tylko „pośrednikiem” w ich opłacaniu i są to m.in. koszty za: energię ciepłą (centralne ogrzewanie i podgrzanie wody), zimną wodę i odprowadzanie ścieków, energię elektryczną w części wspólnej, podatek od nieruchomości (w przypadku lokali spółdzielczych), dzierżawę gruntu i odpady komunalne.

Wszystkie wyżej wymienione czynniki, mają bezpośrednie przełożenie na zmianę opłat za lokale w naszych zasobach. Wymiar wszystkich opłat jest indywidualnie kalkulowany dla każdej nieruchomości, gdzie przy ustalaniu opłat musimy brać pod uwagę planowane koszty oraz wynik finansowy danej nieruchomości z poprzedniego okresu. Administracja tam gdzie jest tylko możliwe stara się ograniczyć koszty i szuka optymalnych rozwiązań. Koszty eksploatacji są częściowo finansowane z działalności gospodarczej polegającej m.in. na wynajmie lokali użytkowych, wynajmie lokali mieszkalnych, dzierżawie terenu pod paczkomaty (projekt planowany do realizacji na początku przyszłego roku, gdzie planowany przychód z tego tytułu w 2023r. będzie wynosił ok. 40.000 zł) oraz przychodów finansowych z tytułu odsetek od środków pieniężnych na lokatach bankowych. W obecnej sytuacji gospodarczej zmiana opłat wynika w głównej mierze z czynników zewnętrznych i jest nieunikniona.

Pamiętajmy, że my jako mieszkańcy i użytkownicy lokali i budynków naszego Osiedla, mamy bezpośredni wpływ na koszty ich utrzymania: oszczędzajmy ciepło i energię elektryczną w naszych mieszkaniach, dbajmy o utrzymanie ciepła i oszczędne gospodarowanie światłem na klatkach schodowych i w piwnicy - zamykajmy drzwi wejściowe, nie zostawiajmy zapalonych bez potrzeby świateł, informujmy Administrację o każdej zauważonej awarii czy nieprawidłowości mogącej powodować podwyższenie kosztów (np. nieprawidłowe działanie automatyki wyłączania oświetlenia na klatkach schodowych, czy oświetlenia zewnętrznego budynków) .

Działania takie docelowo przełożą się z pewnością na oszczędności i niższe koszty eksploatacji.

Administracja

Rada Osiedla