

Zawiadomienie
dotyczące opłat na pokrycie kosztów
zależnych i niezależnych od spółdzielni dla lokali mieszkalnych
w Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rudzka Spółdzielnia Mieszkaniowa informuje o zmianie stawek opłat za użytkowanie mieszkań w zasobach RSM, która nastąpi z dniem 01.01.2026 roku. Obowiązek zawiadamiania o zmianie wysokości opłat za eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych wynika z postanowień art.4 ust.7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Począwszy od dnia 01.01.2026 r. ustalony został nowy wymiar składników opłat:

1. zależnych od spółdzielni:

- opłata eksploatacyjna,
- opłata na działalność społeczno-oświatową i kulturalną,
- fundusz remontowy

2. niezależnych od spółdzielni :

- podatek od nieruchomości ,
- opłata przekształceniowa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu,
- opłata za domofon,
- opłata za mycie klatek schodowych,
- opłata za eksploatację dźwigów,
- opłata za korzystanie z lokalnej sieci AZART

Konieczność zmiany wysokości ww. opłat dla członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, a dysponującymi tytułami prawnymi do lokali wchodzących w skład zasobów lokalowych RSM, wynika z przeprowadzonej analizy poniesionych kosztów i przychodów za 6 miesięcy oraz prognozy kosztów za drugie półrocze 2025 roku. Prognozowane koszty roku 2026 uwzględniają założenia Zarządu RSM na rok planowy.

Wysokość opracowanych stawek opłat lokali mieszkalnych wynika z ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości oraz z zaplanowanych dodatkowych robót konserwacyjnych mających na celu poprawę estetyki części wspólnej nieruchomości i zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Stawki opłat uwzględniają uzyskane i przewidywane wyniki.

Nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami zwiększa stawkę opłat lokali mieszkalnych w roku 2026, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zmniejsza odpowiednio stawkę opłat lokali mieszkalnych w roku 2026.

Spółdzielnia zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych ma obowiązek tworzenia odpisów na fundusz remontowy nieruchomości, które pozwalają na utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym oraz zapewniają bezpieczeństwo użytkowników lokali.

Z dniem 01.01.2026 roku stawki opłat na fundusz remontowy nieruchomości wzrastają o 6 % za wyjątkiem opłat na fundusz remontowy wind gdzie zastosowano 10 % wzrost opłat. Zwiększony wskaźnik wzrostu dla wind wynika z analizy zaoferowanych cen z przetargu na modernizację dźwigów. Środki zabezpieczą planowaną modernizację wind i bieżące remonty.

Stawki opłat na fundusz remontowy nieruchomości obowiązujące z dniem 01.01.2026 r. dla:

- budynków mieszkalnych niskich nieocieplonych w tym:	3,48 zł/m ²
odpis na fundusz termomodernizacyjny	1,06 zł/m ²
- budynków mieszkalnych niskich ocieplonych w tym:	3,78 zł/m ²
odpis na fundusz termomodernizacyjny wynosi	1,36 zł/m ²
- budynków mieszkalnych wysokich nieocieplonych w tym:	3,87 zł/m ²
odpis na fundusz termomodernizacyjny wynosi	1,06 zł/m ²
odpis na remonty wind	0,39 zł/m ²
- budynków mieszkalnych wysokich ocieplonych w tym:	4,17 zł/m ²
odpis na fundusz termomodernizacyjny wynosi	1,36 zł/m ²
odpis na remonty wind	0,39 zł/m ²

Budynki objęte termomodernizacją w roku 2026 wnoszą zwiększoną opłatę na fundusz remontowy o 0,30 zł/m².

Z dniem 01 stycznia 2026 roku opłata za legalizację wodomierzy jako składnik miesięcznych opłat za mieszkanie pozostaje na poziomie roku 2025 to jest w wysokości 2,72 zł za wodomierz. Kwota naliczenia w opłacie za mieszkanie uzależniona jest od ilości zabudowanych wodomierzy w lokalu.

Wysokość opłaty miesięcznej została skalkulowana na podstawie prognozowanej ceny wodomierza rozdzielonej na cały okres użytkowania wodomierza zgodnie z okresem ważności cechy legalizacji, to jest 60 miesięcy.

Opracowane stawki opłat za eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych na poszczególnych nieruchomościach zostały zatwierdzone uchwałą nr 34/2025 na posiedzeniu Rady Nadzorczej Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 8 września 2025 r.

Uwaga:

Zawiadomienie stanowi ogólną informację dla wszystkich mieszkańców zasobów RSM.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Jarosław Gonciarz
DYREKTOR D/S EKSPLOATACJI

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Dorota Osmeńda
DYREKTOR D/S FINANSOWYCH
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Zarząd RSM
PREZES ZARZĄDU

Andrzej Paclawski
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

Verte:

Informacja o wypowiedzeniu z dniem 30 września 2025 r. stawek zależnych od spółdzielni.