

Rzeszów, dnia 11.02.2021 r.

Sz. Państwo
Nabywcy i użytkownicy lokali
w zasobach SM „PROJEKTANT”

W ślad za zgłaszanymi wątpliwościami i pytaniami kierowanymi zarówno bezpośrednio do spółdzielni jak również w formie e-mail i na forach internetowych przedstawiamy poniżej omówienie zasad kalkulacji opłat eksploatacyjnych dla lokali, funduszu remontowego, energii elektrycznej i zaliczek za zużycie zimnej wody oraz centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Na wstępie należy zwrócić uwagę, że spółdzielnia mieszkaniowa działa w oparciu o Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz.U z 2001 nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami, Statut spółdzielni oraz regulaminy wewnętrzne uchwalone przez uprawnione do tego organy samorządowe.

Zgodnie z w/w regulacjami osoby, którym przysługują prawa do lokali są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie wspólne, a przeznaczone do użytkowania przez ogół mieszkańców poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu spółdzielni i regulaminów. Jednocześnie art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada obowiązek utworzenia funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, zaś obowiązek wpłat na ten fundusz dotyczy wszystkich właścicieli i użytkowników lokali.

Należy w tym miejscu wskazać, że spółdzielnia prowadzi odrębną dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów zarówno w zakresie eksploatacji jak i funduszu remontowego.

Dla zasobów będących w zarządzie corocznie sporządzany jest plan rzeczowo – finansowy na podstawie faktycznych kosztów i przychodów roku poprzedniego, który po uwzględnieniu wskaźników mających bezpośredni wpływ na kształtowanie się kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów w roku następnym stanowi podstawę kalkulacji stawek opłat eksploatacyjnych na kolejny rok dla danej nieruchomości (budynku).

Zasada ta wynika z art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który mówi, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat uzyskanymi w danym roku zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji tej nieruchomości w roku następnym.

Natomiast w przypadku nowo zasiedlanych budynków sporządzany jest plan kosztów eksploatacji konkretnej nieruchomości z uwzględnieniem jej specyfiki tj. wyposażenia technicznego, rodzaju lokali oraz przewidywanych kosztów usług podmiotów zewnętrznych oraz cenników ustalonych przez przedsiębiorstwa branżowe dostarczające media, a w przypadku odbioru odpadów komunalnych i podatku od nieruchomości, które są w całości przekazywane na rzecz Gminy, wg cenników uchwalonych Uchwałami Rady Miasta Rzeszowa odpowiednio o Nr XXV/529/2020 z dnia 22 stycznia 2020 r. oraz XXXIX/800/2020 z dnia 24 listopada 2020 r.

Należy podkreślić, że wysokość opłat za użytkowanie lokali w zasadniczej części związana jest z wydatkami związanymi z bieżącym utrzymaniem danej nieruchomości, ale również przypadającymi na tę nieruchomość kosztami, których obowiązek poniesienia regulują przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a które związane są

z utrzymaniem mienia do wspólnego korzystania tj. terenów zielonych i rekreacyjnych, placów zabaw, dróg wewnętrznych, dojazdów, chodników, parkingów, monitoringu.

Należy mieć na uwadze, że stawki opłat eksploatacyjnych i innych opłat różnią się w poszczególnych budynkach, dlatego, że kalkulowane są w oparciu o faktycznie ponoszone wydatki związane przede wszystkim z wyposażeniem danego budynku w urządzenia techniczne np. dźwigi, wentylację, wielkość terenów przynależnych i infrastruktury technicznej, ogrodzenia, szlabany, parkingi, a wykonanymi zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego i pozwoleniami na budowę.

Opłaty wnoszone na poczet utrzymania nieruchomości są niejednolite zarówno w ramach zasobów danej spółdzielni jak i pomiędzy poszczególnymi spółdzielniami czy zarządcami.

Dokonywanie porównań w zakresie kształtowania się wysokości opłat za lokale w spółdzielni np. w budynkach zrealizowanych w różnym czasie i o różnym wyposażeniu jak też u innych podmiotów zarządzających zasobami mieszkaniowymi czy we wspólnotach mieszkaniowych mogą mieć jedynie charakter poglądowy nieoddający rzeczywistego stanu. Sporządzenie rzetelnego porównania wymaga szczegółowej analizy struktury elementów składowych tych opłat także w aspekcie zróżnicowania podziału obowiązków między zarządcą a mieszkańcami oraz przyjętymi zasadami rozliczania kosztów liczonymi do m², sztuki lub udziału.

Również na wysokość stawki funduszu remontowego, wpływają przyjęte zasady rozliczania tj. czy do m², czy też do udziału oraz od tego, jaki zakres prac remontowych finansowany jest z tego funduszu np. legalizacja wodomierzy, a w przypadku c.o. również legalizacja ciepłomierzy stanowiących element logotermy może być finansowana zarówno bezpośrednio przez mieszkańca, ponieważ stanowi element wyposażenia lokalu, za którego utrzymanie i prawidłowe działanie odpowiada użytkownik, ale może być tak jak przyjęto w naszej spółdzielni finansowana z funduszu remontowego budynku, aby nie narażać użytkowników na jednorazowe wysokie wydatki.

Sporządzając kalkulację opłat eksploatacyjnych dla nowo oddawanych zasobów uwzględnia się również oferty podmiotów, które będą świadczyły dla tych nieruchomości różnorakie usługi tj. m.in. sprzątanie, utrzymanie zieleni, odśnieżanie, pogotowie wod.-kan. i c.o., usługi konserwacji instalacji elektrycznej, usługi konserwacji dźwigów, usługi konserwacji wentylacji mechanicznej i inne bieżące usługi konserwacyjne zarówno w danej nieruchomości jak i na terenach zewnętrznych przynależnych do tych budynków. Trzeba podkreślić, że wykonawców usług wyłania się każdorazowo w drodze przetargów ofertowych, zaś postępowanie przeprowadza specjalnie powoływana komisja przetargowa, w której udział biorą pracownicy spółdzielni odpowiedzialni za utrzymanie danych zasobów oraz przedstawiciele rady nadzorczej i mieszkańców nieruchomości, których dotyczy przetarg. Niestety nie zawsze członkowie pomimo kierowanych zaproszeń biorą udział w posiedzeniach tych komisji, na co zarządca nie ma już wpływu.

W tym miejscu należy również wspomnieć, że spółdzielnia stara się zaangażować mieszkańców w bieżące sprawy ich nieruchomości czy też osiedla poprzez tworzenie tzw. Przedstawicielstwa Mieszkańców będącego formą samorządu mieszkańców budynku lub zespołu budynków. Regulamin działania przedstawicielstw mieszkańców dostępny jest na stronie internetowej spółdzielni. Zachęcamy Państwa do włączenia się w tę inicjatywę i zgłaszanie swoich kandydatur dzwoniąc na nr telefonu (17) 85 92 914 wew. 23 lub na adres e-mail administracja@projektant.rzeszow.pl.

Stawki opłaty za energię elektryczną zarówno dla części wspólnych nieruchomości jak i dla miejsc postojowych zlokalizowanych w garażu podziemnym kalkuluje się w oparciu o szczegółową analizę i stan wyposażenia budynków oraz przynależnych do nich terenów zewnętrznych uwzględniając rodzaj urządzeń zasilanych energią elektryczną (windy,

wentylacja mechaniczna, bramy garażowe i szlabany, monitoring a także oświetlenie garażu wielostanowiskowego, urządzenia alarmowe i p.poż. Jak również oświetlenie ogrodzonych parkingów, z których mogą korzystać wyłącznie osoby posiadające lokale w danej nieruchomości?. W kalkulacji uwzględnia się również planowane przez PGE podwyżki cen energii.

Jeśli chodzi o opłatę dotyczącą energii cieplnej na potrzeby c.o. i ciepłej wody są to zaliczki wnoszone na poczet kosztów opłaty stałej (c.o.+c.w.) którą rozlicza się do 1 m² p.u. mieszkania a której koszt stanowi iloczyn ceny określonej w oparciu o cennik dostawcy ciepła tj. MPEC Rzeszów i mocy zamówionej określonej dla danego budynku, która jest podawana w projekcie tego budynku.

Natomiast zaliczkę na zużycie energii cieplnej tj. opłaty zmiennej przyjęto w wysokości 1,5 GJ/m-c/lokal uwzględniając skalkulowaną zaliczkową cenę w wysokości 84,50 zł/GJ na którą składają się 65,81 zł/GJ (cena wg cennika MPEC) zwiększona o kwotę 18,69 zł/GJ na pokrycie prognozowanych różnic pomiędzy wskazaniem licznika głównego mierzącego ciepło będącego podstawą wystawionych faktur przez MPEC, a sumą wskazań liczników indywidualnych w lokalach. Różnice zawsze występują, a nie jest możliwe na etapie ustalania zaliczki ścisłe określenie ich wysokości.

W związku z tym przyjęto, że dla budynków nowo zasiedlanych zasilanych energią cieplną z sieci MPEC, po zakończeniu pierwszego kwartału 2021 r. dokonana zostanie analiza faktycznych kosztów c.o. i c.w. oraz wniesionych zaliczek celem skalkulowania jak najbardziej dokładnych stawek obowiązujących do końca okresu rozliczeniowego.

Zaliczki dotyczące kosztów zużycia zimnej wody jak i energii cieplnej rozliczane są zgodnie z obowiązującymi regulaminami po zakończeniu roku obrachunkowego. Z rozliczeniami można zapoznać się w dziale księgowości ogólnej w siedzibie spółdzielni przy ul. Słonecznej 2 pok. nr 4 po uprzednim telefonicznym ustaleniu terminu spotkania tel. (17) 85 80 487.

Co do opłat eksploatacyjnych ustalonych dla miejsc postojowych wyjaśniamy, że są one wyliczane na podstawie analizy planowanych kosztów utrzymania garażu wielostanowiskowego, w tym w szczególności kosztów bieżącego utrzymania porządku w lokalu garażowym, jak również wydatki związane z zapewnieniem sprawnego działania wszystkich urządzeń gwarantujących bezpieczeństwo osób i mienia w tym instalacji p.poż, instalacji elektrycznej, wentylacji mechanicznej, klap oddymiających, hydrantów, bram garażowych, podjazdów itp. Ponadto zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoby posiadające prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym pokrywają udział tego garażu w utrzymaniu mienia ogólnego liczony w taki sam sposób jak dla lokali mieszkalnych.

Jednocześnie dla miejsc postojowych naliczana jest opłata na fundusz remontowy co pozwoli zgromadzić środki finansowe, z których w przyszłości pokrywane będą zarówno koszty prac remontowych wewnątrz lokalu garażowego np. wewnętrznych instalacji, bram garażowych i ich napędów jak również remonty części wspólnych całego budynku.

Podając powyższe wyrażamy nadzieję, że chociaż częściowo wyjaśniliśmy sprawę ustalania opłat za lokale w spółdzielni mieszkaniowej natomiast bliższe informacje w powyższych sprawach można uzyskać w Administracji Zespołu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przy ul. Odrzykońskiej 4 tel. (17) 85 92 914.

Opracowała
Kierownik Działu Finansowego