

Artykuł pochodzi z Biuletynu informacyjnego Podkarpackiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie.

*Biuletyn informacyjny PZRSM nr 1/2024*

### ***W pułapce Państwa.***

Znaczna część mieszkańców spółdzielczych zasobów mieszkalnych nie zdaje sobie sprawy, że aż 75 proc. opłat eksploatacyjnych opłacanych (czynszu) jest niezależna od spółdzielni, której są członkami. Na poziom których spółdzielnia nie ma wpływu. W tym zakresie kosztów pełni bowiem tylko rolę pośrednika między dostawcami mediów, a odbiorcami finalnymi - mieszkańcami. Do nich należą opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków, energię ciepłą, energię elektryczną. Ich wysokość bez możliwości negocjacji jest narzucana odgórnie, bez możliwości negocjowania stawek.

Dlatego nikogo nie powinno dziwić, że na przykład w Rzeszowie opłaty eksploatacyjne niezależne od spółdzielni to: za centralne ogrzewanie (co) i centralną ciepłą wodę (ccw) według cennika MPEC w oparciu o taryfy zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki; za zimną wodę i odprowadzanie ścieków według cennika MPWIK w oparciu o taryfy zatwierdzone przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie; za gospodarowanie odpadami komunalnymi w oparciu o uchwałę Rady Miasta Rzeszowa. Ponadto naliczany jest podatek od nieruchomości w oparciu o Uchwałę Rady Miasta Rzeszowa oraz za energię elektryczną wykorzystywaną w częściach wspólnych nieruchomości oświetlenie klatek schodowych, piwnic, terenów zewnętrznych, działanie dźwigów osobowych i wentylacji mechanicznej itp. według cennika przedsiębiorstwa energetycznego (Zakład Energetyczny PGE) w oparciu o taryfy zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki.

Ponadto nie od spółdzielni mieszkaniowych zależy wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz podatku od nieruchomości. Co więcej spółdzielnie z tytułu rozliczania opłat eksploatacyjnych niezależnych od spółdzielni nie pobierają dodatkowych należności od mieszkańców ani nie otrzymują wynagrodzenia od przedsiębiorstw za ich rozliczenie na poszczególne lokale.

Pozostałe 25 procent kosztów ponoszonych przez mieszkańców to składniki kosztów częściowo zależnych od spółdzielni mających zasadniczy wpływ na wywiązywanie się z obowiązków w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnych wynikających z obowiązujących przepisów. Do nich należą chociażby należności za obowiązkowe przeglądy nieruchomości, cena energii elektrycznej, wysokość płacy minimalnej, ceny usług i towarów. Wpływ na opłaty eksploatacyjne mają także fundusz remontowy, koszty i eksploatacja dźwigów osobowych oraz utrzymania części wspólnych i terenów zewnętrznych.

Warto więc zwrócić uwagę, że mienie ogólne spółdzielni to nieruchomości, pergole śmietnikowe, mała architektura będąca własnością spółdzielni, służąca prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych przez spółdzielnię, a także działki przeznaczone pod realizację inwestycji i tereny służące wszystkim mieszkańcom.

Kosztami obsługi osiedla ponoszonymi przez mieszkańców są również koszty utrzymania czystości, pielęgnacji zieleni, odśnieżania, utrzymania placów zabaw i boisk sportowych, ich wyposażenia, konserwacji i naprawy, utrzymania dróg, ciągów komunikacyjnych, chodników i parkingów osiedlowych. Stąd podwyżki cen energii elektrycznej, gazu, energii cieplnej, paliw, płacy minimalnej i związany z tym wzrost kosztów pracy, utrzymująca się podwyższony poziom inflacja itd. mają wpływ na wysokość kosztów niezależnych oraz pośrednio na wysokość stawki opłaty eksploatacyjnej za lokale i opłaty z tytułu konserwacji i remontów.

W tym miejscu warto zauważyć, że fundusz remontowy tworzony jest w spółdzielniach zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Środki z funduszu remontowego przeznaczone są na pokrycie kosztów związanych z remontem, naprawą czy modernizacją części wspólnych nieruchomości (klatek schodowych, dźwigów, elewacji, dachu itp.)

Natomiast opłaty za co i cw, opłata za wodę i odprowadzenie ścieków wnoszone są przez członków w formie miesięcznych zaliczek, które po zakończeniu roku są rozliczane wg faktycznego zużycia w lokalu w oparciu o otrzymane faktury z przedsiębiorstw branżowych (MPEC, MPWiK).