

## Co Składa Się Na Opłaty Za Mieszkanie?

**Korzystanie z mieszkania zawsze wiąże się z obowiązkiem pokrywania opłat związanych z jego eksploatacją i użytkowaniem. Wielkość opłat za poszczególne mieszkania w zasadniczej części uzależniona jest od poniesionych kosztów związanych z daną nieruchomością oraz od samych mieszkańców.**

Składniki opłat można podzielić na dwie grupy: składniki zależne od Spółdzielni i niezależne od Spółdzielni.

### **Składniki opłat zależne od Spółdzielni:**

- eksploatacja,
- odpis na fundusz remontowy,
- działalność społeczno – wychowawcza,
- dźwigi w budynkach wysokich,
- konserwacja domofonów,
- eksploatacja sieci wodno – kanalizacyjnej,
- dzierżawa pojemników do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych

### **Składniki opłat niezależne od Spółdzielni:**

- centralne ogrzewanie – zaliczka,
- opłata stała za co cw – zaliczka,
- wywóz nieczystości,
- woda i odprowadzanie ścieków – zaliczka,
- gaz,
- energia elektryczna,
- podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów.

Największy udział w opłatach za mieszkanie stanowią koszty niezależne od Spółdzielni i w grupie tej następuje corocznie największy wzrost opłat. Poniżej omówione zostały bardziej szczegółowo podstawowe składniki opłat.

### **Składniki zależne od Spółdzielni:**

**Eksploatacja** - Podstawą ustalania stawki opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości jest plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni uchwalany na każdy rok przez Radę Nadzorczą, który sporządzany jest w oparciu o koszty poniesione i przewidywane w danym roku obrachunkowym.

Poszczególne pozycje kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości to:

- 1) *koszty utrzymania czystości i porządku nieruchomości wspólnej, koszty zimowego utrzymania terenu,*

- 2) *koszty odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych,*
- 3) *koszty ubezpieczenia zasobów mieszkaniowych,*
- 4) *konserwacje elektryczne i ogólnobudowlane części wspólnych oraz ciągów pieszo – jezdnych,*
- 5) *okresowe przeglądy techniczne budynków przewidziane w Prawie budowlanym,*
- 6) *koszty administracji i zarządzania,*

**Odpis na fundusz remontowy** – fundusz remontowy powstaje z odpisów naliczonych z m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Wysokość odpisu podstawowego jest na takim poziomie, by pokryć najistotniejsze potrzeby remontowe. W przypadku termomodernizacji Spółdzielnia poszukiwała się źródłami obcymi w postaci kredytów. Znaczna część opłaty przeznaczona jest na spłatę kredytu termomodernizacyjnego.

**Działalność społeczno – wychowawcza** - stawka ustalana jest przez Radę Nadzorczą tylko dla członków Spółdzielni. Opłata obowiązuje za każdą osobę zamieszkałą w lokalu. Pozostałe osoby mogą korzystać z tej działalności odpłatnie na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią. Ze środków działalności społeczno – wychowawczej pokrywane są m. innymi następujące wydatki:

- usługi świadczone przez Stowarzyszenie „Pod Dobrym Aniołem” w świetlicy przy ul. Piastowskiej 3 w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz mieszkańców osiedla,
- dofinansowanie imprez i festynów organizowanych przez szkoły i parafie na rzecz mieszkańców osiedla,
- zakup lub dofinansowanie paczek dla dzieci pozostających pod opieką Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej.
- uzupełnienie i konserwacja urządzeń na placach zabaw na terenie osiedla.

**Dźwigi w budynkach wysokich oraz konserwacja domofonów** – opłaty uzależnione są od rzeczywistych kosztów ponoszonych na utrzymanie tych urządzeń i są rozliczane: w przypadku dźwigów na osobę a w przypadku domofonów na lokal mieszkalny. Należy przypomnieć, że każda dewastacja i każda – nawet najdrobniejsza – kradzież powoduje wzrost kosztów, za które muszą zapłacić wszyscy mieszkańcy budynku.

**Eksploatacja sieci wodno – kanalizacyjnej** – opłata ustalana jest na pokrycie kosztów odczytów wodomierzy w lokalach, kosztów konserwacji sieci w budynkach oraz na częściowe pokrycie różnic niedoborów wody pomiędzy wodomierzem głównym na budynku a sumą wodomierzy w mieszkaniach.

**Dzierżawa pojemników** – nowa opłata, wynika z realizacji nowych przepisów w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi, zgodnie z którymi to Spółdzielnia odpowiada za wyposażenie nieruchomości w pojemniki i ich eksploatację. Zarząd Spółdzielni zdecydował o pozyskaniu pojemników na zasadzie dzierżawy. Dotychczas pojemniki były własnością firmy

wywożącej śmieci. Zwracamy uwagę, że wszelkie dewastacje, podpalenia pojemników podwyższają koszty dzierżawy i obciążają wszystkich mieszkańców osiedla.

Pozostała grupa opłat i ich wysokość nie jest zależna od Spółdzielni, która pełni tylko rolę pośrednika między dostawcą a odbiorcami mediów. Wpływ na wielkość tych opłat mają po części mieszkańcy, bo są one pochodną wielkości zużycia mediów. Natomiast na wysokość cen nie mają wpływu ani mieszkańcy ani Spółdzielnia, gdyż ceny są ustalane przez dostawców mediów na podstawie odrębnych przepisów. Podstawowe opłaty za media to:

**Centralne ogrzewanie** – opłata ustalana jest na podstawie ponoszonych kosztów centralnego ogrzewania, wynikających z ilości zużytych GJ. Ceny ustalane są przez RADPEC i zatwierdzone przez URE. Stawka opłat za centralne ogrzewanie stanowi zaliczkę, która podlega rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego od 1 września danego roku do 30 sierpnia roku następnego. Koszty dostawy ciepła są rozliczane odrębnie dla każdego budynku a następnie dzielone proporcjonalnie według ilości kresok odczytanych na podstawie wskazań podzielników.

**Opłata stała co, cw** – ustalana jest na podstawie ponoszonych kosztów mocy zamówionej określonej w MW. Ceny ustalane są przez RADPEC zatwierdzone przez URE. Koszty rozliczane są odrębnie dla każdego budynku proporcjonalnie do m<sup>2</sup> lokalu. Warto zwrócić uwagę, że z chwilą rozpoczęcia termomodernizacji budynków Zarząd występuje do RADPEC o zmniejszenie mocy zamówionej. Zmniejszenie za okres 10 lat wynosi 9,974 MW, tj. o 45%, co nie oznacza, że o tyle zmniejszyły się opłaty lokatorów, ponieważ ciągle wzrastające ceny „pożerają” oszczędności.

**Wywóz nieczystości.** – od 1 lipca 2013 r. w związku z przejściem gospodarki odpadami komunalnymi przez Gminę Miasta Radomia obowiązują stawki opłat ustalone przez Radę Miejską w Radomiu. Opłata zależna jest od wielkości mieszkania.

**Woda i odprowadzenie ścieków** – opłata zaliczkowa ustalana jest na podstawie wielkości zużycia m<sup>3</sup> wody w poprzednim okresie rozliczeniowym, który wynosi 12 miesięcy oraz ceny ustalonej przez Wodociągi Miejskie. Odczyty dokonywane są na koniec kwietnia, sierpnia i grudnia każdego roku.

**Gaz** – ceny ustalane są przez Spółkę Gazownictwa i podlegają zatwierdzeniu przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. Koszty dostawy rozliczane są odrębnie dla każdego budynku, a następnie dzielone na mieszkańców budynku proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu. Koszty dostawy gazu obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami na rzecz dostawy gazu oraz koszty przeglądu sieci.

**Energia elektryczna** – ceny ustalane są przez ZEOR, koszty rozliczane odrębnie dla każdego budynku, a następnie dzielone przez m<sup>2</sup> lokalu.

**Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów** – wysokość opłat ustalana jest przez Radę Miejską w Radomiu. W przypadku mieszkań lokatorskich i własnościowych podatek jest płacony w czynszu za pośrednictwem Spółdzielni, która

następnie wpłaca go do Urzędu Miasta. Inaczej sytuacja wygląda w przypadku mieszkań o odrębnej własności. Tutaj każdy właściciel takiego mieszkania sam płaci podatek od nieruchomości do Urzędu Miasta w zależności od wielkości mieszkania i udziału w gruncie. Natomiast do Spółdzielni w czynszu płaci wieczyste użytkowanie oraz podatek od nieruchomości od pozostałych gruntów i pomieszczeń stanowiących mienie Spółdzielni.