

Informacja o składnikach opłat eksploatacyjnych

Zarząd SM w Świeciu zawiadamia, że w dniu 22.12.2009 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła plan gospodarczy Spółdzielni na rok 2010, a w jego ramach nowe stawki opłaty eksploatacyjnej, zróżnicowane na poszczególne nieruchomości. Nowe stawki skalkulowano w oparciu o koszty roku 2009 oraz wysokość planowanych kosztów w roku 2010.

Obowiązujące od 01.04.2010 r. składniki miesięcznej opłaty eksploatacyjnej są następujące:

1. **Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości oraz mienia wspólnego Spółdzielni** obejmuje koszty administracji i zarządzania (w tym między innymi amortyzację środków trwałych, zakup materiałów i przedmiotów nietrwałych, koszty utrzymania lokali własnych, opłaty pocztowe, prowizje bankowe, płace z narzutami), koszty usług porządkowych nieruchomości, koszty usług materialnych i niematerialnych (w szczególności przeglądów budowlanych, gazowych, kominowych, elektrycznych, deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji, akcji zima, usług informatycznych, i innych), koszty konserwacji oraz pozostałych kosztów eksploatacyjnych (ubezpieczenia budynków i podatku VAT nie podlegającego rozliczeniu). Opłata na pokrycie tych kosztów została od 01.04.2010 r. zróżnicowana na poszczególne nieruchomości z uwagi na postanowienia zawarte w art. 4 oraz art. 6 znowelizowanej w czerwcu 2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zmianami). Opłata dla osób nie będących członkami Spółdzielni wynosi od 1,52 zł/m² do 1,99 zł/m² i jest ona odzwierciedleniem kosztów ponoszonych na nieruchomości. Opłata dla członków SM została ustalona na poziomie od 1,25 zł/m² do 1,72 zł/m² , ponieważ korzystają oni z pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni. Dotychczasowe opłaty dla mieszkańców Spółdzielni wynosiły - 1,27 zł/m² i 1,05 zł/m² dla mieszkań z obniżonym standardem.

Po wyodrębnieniu nieruchomości budynkowych pozostaje w Spółdzielni mienie wspólne, w szczególności ciągi pieszojezdni, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boksy śmietnikowe, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznymi uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków, nieruchomości, osiedli. Planowane na rok 2010 koszty eksploatacji i utrzymania terenów stanowiących mienie wspólne Spółdzielni obejmują koszty podatku od gruntu, opłatę za wieczyste użytkowanie terenów, koszty usług porządkowych oraz utrzymania zieleni. Koszty terenów stanowiących mienie Spółdzielni są rozliczane do powierzchni użytkowej wszystkich lokali spółdzielni.

2. **Podatek od nieruchomości** - wynosi 0,09 zł/m². W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu jego właściciel ma obowiązek regulować podatek bezpośrednio do Urzędu Miasta w Świeciu, Urzędu Gminy w Osiu lub Drzycimiu, natomiast Spółdzielnia od następnego miesiąca po zawarciu aktu notarialnego zmniejsza odpowiednio naliczaną opłatę mieszkaniową nie naliczając podatku.
3. **Opłata za wieczyste użytkowanie terenu** - wynosi 0,02 zł/m², dla budynków posadowionych na prawie wieczystego użytkowania gruntu,
4. **Fundusz remontowy** – opłata w wysokości 1,20 zł/m² powierzchni użytkowej dla budynków mieszkalnych – pozostała bez zmian w stosunku do roku ubiegłego,

- 5. Spłata kredytów na termomodernizację** – zgodnie z Uchwałą nr 1/ZPCz/2007 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu z dnia 30 marca 2007 r. – zaciągnięto kredyty na przeprowadzenie remontów budynków w zakresie ich ocieplenia a spłatą zobowiązania z tytułu kredytu termomodernizacyjnego obciąża się lokale zajmowane na warunkach spółdzielczych praw do lokali (tytuły lokatorskie i własnościowe), prawa odrębnej własności, na warunkach najmu oraz stanowiących własność spółdzielni – a zajmowanych przez osoby nieuprawnione – bez tytułu prawnego. Spłatę rozlicza się w zł/m² powierzchni użytkowej – zgodnie z Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 16.06.2008 r.
Pod pojęciem kosztów kredytu termomodernizacyjnego rozumieć należy: kapitał, odsetki, prowizje i opłaty bankowe oraz inne koszty związane z uzyskaniem kredytu.
- 6. Działalność społeczna, oświatowa, kulturalna** - w wysokości 0,09 zł/m², prowadzenie jej wynika ze Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej. Uprawnia to członków spółdzielni do korzystania z tej działalności bez dodatkowych opłat. Osoby nie będące członkami Spółdzielni mogą korzystać z różnych form tej działalności, po zawarciu umowy i uiszczeniu tej opłaty.
- 7. Zaliczka na centralne ogrzewanie** - zróżnicowana dla każdego mieszkania i rozliczana raz w roku na podstawie indywidualnego zużycia z okresu poprzedniego. Koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania ewidencjonuje się na podstawie miesięcznych faktur dostawcy ciepła, oddzielnie na poszczególne nieruchomości budynkowe z wyodrębnieniem podziału na:
- koszty stałe obejmujące opłaty za zamówioną moc cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania oraz opłaty za usługi przesyłowe liczone od tej mocy,
 - koszty zmienne dotyczące centralnego ogrzewania obejmujące koszty zakupu ciepła w ilości ustalonej wg wskazań urządzeń pomiarowych powiększonych o koszty przesyłu liczone do tej ilości.
- Koszty zmienne zakupu zużytego ciepła na cele centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale w następujący sposób :
- 70% kosztów wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych w tych lokalach,
 - 30% kosztów jako koszty w częściach wspólnych (łazienki, klatki schodowe, pralnie, suszarnie), proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
- 8. Zaliczka na podgrzanie wody** – zróżnicowana, w zależności od zużycia wody dla każdego z mieszkań i rozliczana 2 razy w roku indywidualnie dla każdego mieszkania. Uzależniona jest od poniesionych kosztów na podgrzanie wody w poszczególnych budynkach oraz od ilości zużytej wody przez poszczególne mieszkania. Koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody ewidencjonuje się na podstawie miesięcznych faktur dostawcy ciepła, oddzielnie na poszczególne nieruchomości budynkowe z wyodrębnieniem podziału na:
- koszty stałe obejmujące opłaty za zamówioną moc cieplną na potrzeby przygotowania ciepłej wody oraz opłaty za usługi przesyłowe liczone od tej mocy,
 - koszty zmienne z tytułu podgrzania wody w ilości ustalonej wg wskazań urządzeń pomiarowych powiększonych o koszty przesyłu liczone do tej ilości, Zmienne koszty zakupu ciepła zużytego na cele podgrzania wody rozlicza się:

- a) proporcjonalnie do ilości zużytej ciepłej wody w poszczególnych lokalach budynku według wskazań zainstalowanych wodomierzy, po pomniejszeniu o opłaty ryczałtowe, oraz po uwzględnieniu salda z poprzedniego okresu rozliczeniowego,
- b) ryczałtowo w stosunku do mieszkań bez wodomierzy zużycia ciepłej wody przyjmując za podstawę ilość zameldowanych osób, ryczałtową ilość zużycia ciepłej wody w wysokości 4,0 m³ /miesiąc na osobę oraz jednostkowy koszt podgrzania wody.
- 9. Zaliczka na zimną wodę i odprowadzanie ścieków** - zróżnicowana dla każdego z mieszkań. Występujące różnice pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wodomierzy mieszkaniowych, wodomierzy w pralniach oraz sumą obciążeń ryczałtowych rozlicza się w okresach rocznych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Dla mieszkań nie opomiarowanych ilość zużytej wody ustala się na podstawie odczytu wodomierza głównego w budynku pomniejszoną o sumę zużycia wody mieszkań opomiarowanych, o wodę zużyta przez użytkowników pralni a otrzymaną różnicę dzieli się przez ilość osób zameldowanych w mieszkaniach nie opomiarowanych. Otrzymuje się w ten sposób średnioroczną normę zużycia przypadającego na jednego mieszkańca nie więcej jednak niż 10 m³/osobę miesięcznie. Cena za m³ wody i kanalizacji w Świeciu nie ulega zmianie i wynosi 4,92 zł zgodnie z Uchwałą Rady Miasta. W budynkach w Osiu cena za m³ wody i kanalizacji wynosi od 01.01.2010 r. - 5,21 zł, a w Gródku - 5,94 zł.
- 10. Wywóz nieczystości** - opłata od 01.01.2010 r. wynosi na 7,30 zł/os. miesięcznie. W roku poprzednim opłata za wywóz nieczystości wynosiła 9,96 zł/os. Po przeprowadzeniu przetargu, zmianie firmy obsługującej wywóz i wprowadzeniu segregacji odpadów uzyskano zmniejszenie opłaty o 2,66 zł/os. Jeżeli zwiększymy segregację śmieci w naszych zasobach, to możemy spodziewać się dalszej obniżki kosztów wywozu nieczystości.
- 11. Gaz w budynkach ze zbiorczym gazomierzem.** Zaliczki są zróżnicowane na poszczególnych budynkach i ustalane są na podstawie zużycia na poszczególnych budynkach oraz zgodnie z obowiązującą taryfą, która jest niezależna od Spółdzielni.
- 12. Energia elektryczna pomieszczeń wspólnych** - opłata zróżnicowana dla każdego budynku, zależna od zużycia i ceny energii elektrycznej – dotyczy takich pomieszczeń wspólnych jak: klatki schodowe, piwnice, strychy, itp.
- 13. Opłata dodatkowa za doręczenie korespondencji** - w wysokości 1,00 zł miesięcznie. Dotyczy mieszkań, których użytkownicy wystąpili do Spółdzielni o dostarczanie im wszelkiej korespondencji przesyłką pocztową na tzw. adres korespondencyjny. Opłata pozostaje bez zmian.

Zasady rozliczania centralnego ogrzewania.

Przypominamy o podstawowych zasadach postępowania w przypadku uszkodzenia podzielnika lub nieudostępnienia lokalu do odczytu:

Koszty zmienne centralnego ogrzewania są rozliczane według systemu rozliczeniowego spełniającego wymagania polskich norm, aprobatę techniczną posiadaną przez rozliczającego.

System podziału kosztów ogrzewania wraz z przynależnymi do niego współczynnikami wyliczane są dla poszczególnych budynków indywidualnie przez

wykonawcę obsługi systemu rozliczeniowego w uzgodnieniu niezbędnych danych ze Spółdzielnią.

Rozliczenia kosztów ogrzewania oraz ustalania zaliczek na poczet centralnego ogrzewania na następny sezon rozliczeniowy na poszczególne mieszkania dokonuje Wykonawca obsługi systemu rozliczeniowego.

Termin dostarczenia rozliczenia kosztów ogrzewania wynosi 3 (trzy) miesiące od dnia odczytu.

Wykonawca obsługi systemu rozliczeniowego zobowiązany jest do poinformowania użytkownika lokalu o zasadach odczytu oraz rozpatrywania reklamacji.

Mieszkania bez podzielników kosztów rozliczane są w oparciu o system rozliczeniowy, o którym mowa powyżej przyjęty w Spółdzielni dla danego budynku, stosując zasadę, że koszt zmienny rozliczany według podzielników przyjmuje się w wielkości maksymalnego jednostkowego zużycia występującego w mieszkaniu opomiarowanym danego budynku, bez uwzględnienia współczynnika korygującego zależnego od usytuowania mieszkania w budynku, z zastosowaniem współczynnika zwiększającego w wysokości 1,2.

W przypadku samowolnych przeróbek instalacji centralnego ogrzewania oraz w przypadkach:

1. uszkodzenia plomb w podzielnikach kosztów ogrzewania,
2. uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania lub ich zdemontowania oraz zdemontowania grzejnika(ów) wraz z podzielnikiem(ami) kosztów ogrzewania,
3. uniemożliwienia wykonania odczytów podzielników kosztów ogrzewania, w dwóch kolejno wyznaczonych terminach,

rozliczenia dokonuje się analogicznie jak w mieszkaniach bez podzielników.

Istnieje również możliwość rezygnacji z podzielników w następnym okresie rozliczeniowym, jeżeli 2/3 użytkowników mieszkań danego budynku, w terminie do końca okresu rozliczeniowego, pisemnie o tym zdecyduje.