

Opłaty zależne i niezależne od Spółdzielni

Zdecydowanie największy udział w opłatach za lokale mają **koszty niezależne od Spółdzielni**, między innymi, energia ciepła, energia elektryczna, zimna woda i kanalizacja, wywóz odpadów komunalnych. W tym wypadku tylko oszczędne, racjonalne korzystanie np. z energii i wody, przełoży się na minimalizację kosztów. Opłaty niezależne od zarządcy wynikają ze świadczeń, na jakie spółdzielnie mieszkaniowe oraz prywatni właściciele nieruchomości nie mają wpływu. Są to koszty, które nakładane są przez zewnętrzne jednostki i nie podlegają one żadnym negocjacjom przed ich wprowadzeniem. Ich stawki ustala m.in. Urząd Regulacji Energetyki, Rada Miasta lub Gminy, z kolei płatność uiszczana jest dostawcom np. energii ciepłej, elektrycznej, gazu, wody lub urzędom np. podatek śmieciowy, podatek od nieruchomości (Zarządca-Spółdzielnia jest jedynie inkasentem-pośrednikiem), nie pobiera z tego tytułu żadnych opłat czy prowizji. Możliwości interwencji Spółdzielni w powyższym zakresie są ograniczone np. w stosunku do decyzji Prezesa Urzędu regulacji energetyki zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółdzielnia nie jest stroną uprawnioną w ustalaniu i kwestionowaniu tych taryf.

Oczywiście są też **opłaty zależne od Spółdzielni**, czyli te przeznaczone na finansowanie kosztów, na których wysokość zarządca może mieć wpływ, chociaż nie do końca. Wśród nich znajdują się kwoty przeznaczone na wynagrodzenia pracowników (ale w tym miejscu należy pamiętać o znacznym wzroście tzw. minimalnego wynagrodzenia, co powoduje systematyczny wzrost wynagrodzeń na rynku) i innych kosztów związanych z zatrudnieniem (np. szkolenia, badania okresowe, koszty ZUS), obsługi prawnej, środki czystości, ubezpieczenie majątku, opłaty pocztowe, telekomunikacyjne, koszty utrzymania biur (energia ciepła, elektryczna, woda, podatki, ich remonty i konserwacje, przeglądy okresowe). Spółdzielnia zalicza do opłat zależnych także odpis na fundusz remontowy budynków, choć opinie w tym zakresie są podzielone, bo wysokość tych odpisów zależy też od bardzo wielu czynników niezależnych od Spółdzielni (specyfika budynku, jego wiek, zastosowane rozwiązania technologiczne, czy też życzenia mieszkańców) – ale niezaprzeczalnie koszty robót remontowo-modernizacyjnych, materiałów budowlanych znacznie wzrosły w ostatnim czasie. Istotnym kosztem w Spółdzielni jest również utrzymanie terenów, chodników, dróg itp).

Jak widać koszty niezależne od Spółdzielni w 2024 roku stanowiły przeważający koszt sięgający ponad 70% ogólnego wymiaru opłat – stanowią zatem główny powód wzrostu opłat za mieszkania. Pozostała część (ok. 30%, w pewnym stopniu zależy od spółdzielni, chociaż jak wskazano powyżej, w ich skład wchodzi koszty niezależne od nas, szczególnie obserwowany ostatnio znaczny ustawowy wzrost płacy minimalnej).

Analizując swoje indywidualne opłaty za mieszkanie, z pewnością zwróciliście też Państwo uwagę na wzrost odpisu na fundusz remontowy. Stanowi to realizację założeń planu remontowego. Mając na uwadze ogromny wzrost cen usług budowlanych odnotowywany w ostatnich latach oraz konieczność realizacji obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania substancji mieszkaniowej w dobrym stanie, dbałości o bezpieczeństwo użyteczności budynków, to stopniowa aktualizacja tego odpisu jest konieczna i racjonalna. Przepisy prawne nakazują utrzymywać obiekt budowlany w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Niekiedy mieszkańcy sami próbują porównywać opłaty w Spółdzielni z opłatami u innych zarządców. Niestety, zdarzyły się też próby rozpowszechnienia nieprawdziwych danych dotyczących opłat. Obecnie jednak takie porównania, jeśli zastosowane kryteria nie są ujednocnione, jest praktycznie niemożliwe, albo co najmniej może prowadzić do błędnych wniosków i wyliczeń. Jest wiele danych, które trzeba uwzględnić i nie można pomijać faktu, że budynki różnią się od siebie wielkością, stanem technicznym, technologią wykonania, zakresem wykonanych wcześniej remontów, ale też wymaganiami czy zwyczajami jego mieszkańców. Od 2007r. przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakazują rozliczanie każdej nieruchomości odrębnie. W naszej Spółdzielni księgowość prowadzi rozliczenia zgodnie z w/w ustawowym obowiązkiem.

Biorąc pod uwagę powyższe – porównywać należałoby jedynie koszty związane z zarządzaniem stanowiące element eksploatacji zasobów, gdyż to te koszty tak naprawdę świadczą o efektywności (i są w pełni zależne od Spółdzielni).

Zapewniamy Państwa, że wzrost stawek obowiązujących od stycznia 2025 roku to wzrost niezbędny i możliwie najniższy. Nadal będziemy dokładać starań, aby zminimalizować obserwowany obecnie wzrost cen, uwzględniając jednocześnie sukcesywnie Państwa słuszne oczekiwania w zakresie poprawy stanu zasobów.

Termin wprowadzenia zmian

-dla opłat niezależnych jest krótszy i wynosi co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

-dla opłat od spółdzielni zależnych (na których wysokość ma wpływ tylko spółdzielnia) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

P.S. Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia uzasadnienia na użytek „Prawa spółdzielczego”.

Tym samym należy przyjąć, że uzasadnieniem jest każda informacja pozwalająca poznać adresatowi motywy działania Spółdzielni i ewentualnie pozwolić mu na merytoryczną obronę swoich praw.