

Łaziska Górne, 04.04.2022.

Co to są opłaty eksploatacyjne?

Opłaty eksploatacyjne są to opłaty pokrywające koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości (budynki i grunty) oraz ich obsługą, zwane kosztami eksploatacyjnymi.

Na koszty eksploatacji składają się:

1. Koszty konserwacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych:
 - bieżące konserwacje i przeglądy budynków, instalacji i urządzeń,
 - naprawy np. drzwi, okien, instalacji wod.-kan., elektrycznej, odpowietrzanie grzejników, tj. usuwanie usterek i awarii o ile prace nie mają charakteru remontu,
 - dyżury awaryjne dot. instalacji elektrycznych, wodnych, kanalizacyjnych, CO i CCW,
 - przeglądy kominiarskie przewodów wentylacyjnych i przewodów spalinowych, ewentualne czyszczenie kominów i przewodów wentylacyjnych,
 - sprzątanie klatek schodowych oraz terenów zewnętrznych,
 - koszty utrzymania zieleni i terenów (koszenia, cięcie żywopłotów, cięcie korekcyjne drzew, odśnieżanie, sprzątanie terenów po zimie),
 - utrzymanie altan śmietnikowych (dezynfekcja, białkowanie, zakup zamków do bram itp.),
 - dodatkowy wywóz gabarytów, lub rzeczy składanych pod altanami śmietnikowymi,
 - uzupełnianie ławek, koszu na śmieci, pojemników na piasek,
 - energia elektryczna w częściach wspólnych budynków (klatki schodowe, korytarze piwnic, oświetlenie zewnętrzne tam, gdzie jest ono własnością Spółdzielni),
 - inne związane z utrzymaniem budynków.
2. Koszty mienia Spółdzielni (koszty związane z utrzymaniem placów zabaw, boisk, siedziby Spółdzielni, mienia nie przypisanego do konkretnych budynków).
3. Ubezpieczenie części wspólnych budynków oraz mienia Spółdzielni od odpowiedzialności cywilnej, ognia i innych zdarzeń losowych.
4. Koszty administrowania Spółdzielnią.
 - wynagrodzenia pracowników, narzuty na wynagrodzenia (ZUS), szkolenia,
 - materiały biurowe, druki, opłaty pocztowe, telefoniczne,
 - BHP, ppoż, badania lekarskie, odzież ochronna,
 - opłaty bankowe,
 - obsługa kasy,
 - zakup usług zewnętrznych, tj.: usługi informatyczne, usługi prawne, usługi księgowość, inne,
 - amortyzacja,
 - inne związane z administracją.

5. Koszty statutowe (koszty związane z pracą organów Spółdzielni, przynależnością Spółdzielni do związku rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej).

Wymienione wyżej koszty pokrywane są przychodami z opłaty eksploatacyjnej.

Koszty eksploatacji w ubiegłym roku wyniosły 1,31 mln złotych, co dało przeciętną stawkę opłaty eksploatacyjnej w kwocie 3,08 złotych/ m² / miesiąc.

W bieżącym roku koszty eksploatacji zaplanowane zostały na kwotę 1,36 mln złotych, co daje przeciętną stawkę opłaty eksploatacyjnej w kwocie 3,20 złotych/ m² / miesiąc.

Oczywiście członkowie Spółdzielni obciążani są niższą stawką opłaty eksploatacyjnej, ponieważ część opłaty finansowana jest z podziału nadwyżki bilansowej uzyskanej z działalności gospodarczej Spółdzielni (ok. 0,40 złotych/ m² / miesiąc)

Ponoszenie opłat eksploatacyjnych

Art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązuje do wnoszenia opłat eksploatacyjnych następujących użytkowników mieszkań:

- 1) członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali;
- 2) członków spółdzielni będących właścicielami lokali;
- 3) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.

Za opłaty, o których mowa wyżej odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu

Ponadto, zgodnie z art. 6 ustawy różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię a przychodami z opłat eksploatacyjnych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Zarząd SM Hutnik