

**Szanowni Mieszkańcy
Czarnkowskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej
w Czarnkowie**

Zarząd Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w załączeniu przesyła Państwu informację dotyczącą słownictwa i pojęć stosowanych w życiu codziennym spółdzielni mieszkaniowej, które wg naszej wiedzy przysparzają niektórym mieszkańcom trudności w zrozumieniu specyficznego nazewnictwa. Odbierasz rachunek za mieszkanie, a tam widzisz: eksploatacja bieżąca, fundusz remontowy, wieczyste użytkowanie gruntu a ostatnio podwyżka cen za ciepło...

Czytasz i włos ci się jeży – na co właściwie idą co miesiąc moje pieniądze i dlaczego tak dużo!?

Przede wszystkim uściślijmy, co znaczy słowo czynsz. Zgodnie z kodeksem cywilnym „czynsz” to kwota, jaką najemca (czytaj mieszkaniec) zobowiązuje się płacić wynajmującemu lokal za prawo do korzystania z niego. A zatem prawdziwy czynsz płacą wynajmujący pokój, mieszkanie, biuro, sklep itp. od właściciela kamienicy, biurowca, domku jednorodzinny, TBS, zakładu pracy czy gminy. Nie dotyczy to członków i mieszkańców spółdzielni z uwagi na fakt, że mieszkańcy wnoszą opłaty eksploatacyjne z tytułu użytkowania lokalu do wysokości kosztów jakie z tego tytułu są ponoszone. I to jest istotna różnica.

Opłaty za mieszkanie w spółdzielni nie są więc „czynszem”, choć zwyczajowo tak się je nazywa. Płaci się tylko opłaty mieszkaniowe, które dzieli się na dwie grupy: składniki zależne od spółdzielni stanowiące opłaty i niezależne – wszystkie pozostałe.

Jakie opłaty ustala spółdzielnia?

Wydruki z opłatą mieszkaniową, które otrzymują mieszkańcy, zawierają niekiedy ponad 10 składników. Tylko dwa pierwsze zależą od spółdzielni mieszkaniowej.

1. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości.

Tzw. opłata eksploatacyjna to generalnie rzecz ujmując są koszty związane z utrzymaniem nieruchomości i ich obsługą. Składniki miesięcznej opłaty mieszkaniowej obejmują 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 obcych (w szczególności przeglądów wentylacji, gazowych, usług deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji, akcji zima, sporządzania dokumentacji technicznej budynków), pozostałych kosztów eksploatacyjnych (ubezpieczenie budynków, podatku od budowli) oraz koszty konserwacji nieruchomości (instalacji wod.-kan., c.o., cwu., gazowej, elektrycznej, domofonowej, obsługi pogotowia technicznego Spółdzielni, utrzymania zieleni, realizacji zaleceń po przeglądach instalacji gazowych i wentylacyjnych oraz wykonania pięcioletnich przeglądów stanu technicznego budynku).

Obowiązująca od 01.01.2023 roku wysokość opłaty składki eksploatacyjnej wynosi 2,91 zł/m² dla lokali zajmowanych na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu (lokatorskie,

własnościowe, najem) oraz 2,90 zł/m² dla lokali zajmowanych na podstawie prawa odrębnej własności oraz dla garaży w wysokości 2,03 zł/m² (netto).

2. Fundusz remontowy.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym z podziałem na:

- a) fundusz remontowy nieruchomości podstawowych
- b) fundusz termomodernizacyjny
- c) fundusz remontowy na mienie spółdzielni,

Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty części wspólnych budynków zasobów mieszkaniowych m.in. (ściany budynku, dach, klatki schodowe, piwnice, pralnie, wózkarnie itd., itp.). Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy nieruchomości, naliczany w ramach opłat za używanie lokali, określony jest uchwałą Zarządu Spółdzielni i wynosi - 1,93 zł/m² (brutto) dla lokali mieszkalnych i 1,93 zł/m² (netto) dla lokali użytkowych oraz 1,03 zł/m² (netto) dla garaży.

Plan robót remontowych na rok 2023 w podziale na nieruchomości został zatwierdzony na wniosek Zarządu Spółdzielni na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 12.12.2022 r., i stanowi integralną część planu gospodarczego Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2023.

2.1. fundusz termomodernizacyjny.

Fundusz termomodernizacyjny tworzy się z odpisów od wszystkich lokali mieszkalnych oraz od wszystkich lokali użytkowych Czarnkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czarnkowie. Środki gromadzone na funduszu termomodernizacyjnym służyły do sfinansowania realizacji programu termomodernizacji budynków, a aktualnie obsługują raty wraz z odsetkami z tytułu zaciągniętych kredytów termomodernizacyjnych. Od 01.01.2023 roku stawka wynosi - 1,30 zł/m².

2.3. Fundusz remontowy mienia.

Fundusz remontowy mienia Spółdzielni przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości stanowiącymi mienie Spółdzielni przede wszystkim budowli i infrastruktury zaliczonych do mienia spółdzielni, nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.

Stawka odpisu na fundusz remontowy mienia stanowi określony uchwałą Zarządu Spółdzielni procent stawki podstawowej danej nieruchomości i aktualnie wynosi – 33,34% odpisu stawki co stanowi 0,64 zł/m².

Na jakie koszty spółdzielnia nie ma wpływu?

Są to wszelkiego rodzaju media. Spółdzielnia nie ustala ich kosztów, występuje jedynie jako poborca tych opłat i przekazuje je do instytucji zewnętrznych.

Uwaga! Wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe w CzSM są opomiarowane, w związku z tym opłaty, które widzicie Państwo na rachunku, wynikają ze wskazania liczników (woda, ciepło).

Do mediów należą:

1. Centralne ogrzewanie: zaliczka, którą płacimy przez cały rok, mimo że z ogrzewania korzysta się przez kilka miesięcy. Powód jest prosty – opłaty za c.o. są wysokie.

Płacąc je co miesiąc, odczuwa się je mniej boleśnie. Opłata ustalana jest na podstawie ponoszonych kosztów centralnego ogrzewania, wynikających z ilości zużytych GJ. Ceny ustalane są przez dostawcę ciepła i zatwierdzone przez URE. Stawka opłat za centralne ogrzewanie stanowi zaliczkę, która podlega rozliczeniu po zakończeniu 12-miesięcznego okresu rozliczeniowego.

2. Opłata stała za centralne ogrzewanie i podgrzanie centralnej ciepłej wody: opłata za konserwację kotłowni, instalacji i sieci przesyłowych, które opłacane są przez cały rok; ustalana jest na podstawie ponoszonych kosztów mocy zamówionej określonej w MW. Ceny ustalane są przez dostawcę ciepła zatwierdzone przez URE. Koszty rozliczane są odrębnie dla każdego budynku proporcjonalnie do m² lokalu.
3. Wywóz nieczystości stałych: obecnie opłaty za odpady komunalne są ustalone przez Radę Miejską w Czarnkowie i Radę Gminy w Lubasz i obowiązują stawki opłat ustalone przez te gminy.
4. Zimna woda i odprowadzanie ścieków: płacimy zaliczkę, Cena 1 m³ jest ustalana przez Wody Polskie RGZW w Bydgoszczy i trzeba ją wprowadzić bez możliwości negocjacji. Opłata zaliczkowa ustalana jest na podstawie wielkości zużycia m³ wody w poprzednim okresie rozliczeniowym, który wynosi trzy miesiące. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między zużyciem faktycznym (na podstawie odczytów wodomierzy) a wysokością wniesionych zaliczek jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
5. Podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste wynika ze stawek i uchwał podejmowanych przez Radę Miasta Czarnków i Radę Gminy Lubasz oraz z wielkości terenu przynależnego do danej nieruchomości.

W przypadku mieszkań lokatorskich i własnościowych podatek jest płacony w czynszu za pośrednictwem spółdzielni, która następnie wpłaca go do Urzędu Miasta i Gminy. W sytuacji ustanowienia odrębnej własności lokalu jego właściciel ma obowiązek regulować podatek bezpośrednio do Gminy, zaś Spółdzielnia od kolejnego miesiąca po zawarciu aktu notarialnego zmniejsza odpowiednio naliczaną opłatę mieszkaniową nie naliczając podatku. Natomiast do spółdzielni w czynszu płaci wieczyste użytkowanie oraz podatek od nieruchomości od pozostałych gruntów i pomieszczeń stanowiących mienie spółdzielni.

3. Działalność społeczna, oświatowa, kulturalna.

Opłata w wysokości 0,01 zł/m², nie ulega zmianie. Prowadzenie jej wynika ze § 155 Statutu CzSM. Osoby nie będące członkami Spółdzielni mogą korzystać z różnych form tej działalności, po zawarciu umowy i po ustaleniu odrębnej opłaty.

4. Eksploatacja i utrzymanie mienia wspólnego Spółdzielni.

Ten składnik opłaty mieszkaniowej dotyczy utrzymania nieruchomości nie będących częścią składową żadnej z nieruchomości budynkowych. Mienie wspólne Spółdzielni, w szczególności ciągi pieszojezdni, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boksy śmietnikowe obsługujące kilka nieruchomości, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, tereny rekreacyjne, pomimo tego, że nie wchodzi w skład nieruchomości budynkowych, to są niezbędne z punktu widzenia prawidłowej eksploatacji i prawidłowego użytkowania.

Planowane na rok 2023 koszty eksploatacji i utrzymania terenów stanowiących mienie wspólne Spółdzielni obejmują koszty podatku od gruntu, opłatę za wieczyste użytkowanie terenów, koszty usług porządkowych, utrzymania zieleni oraz akcji zima. Koszty terenów stanowiących mienie Spółdzielni są rozliczane do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w ramach danego osiedla.

5. Zaliczka na centralne ogrzewanie.

Wysokość zaliczki jest zróżnicowana dla każdego mieszkania i rozliczana raz w roku po zakończeniu sezonu rozliczeniowego, który trwa od 01 lipca do 30 czerwca każdego roku.

6. Zaliczka na podgrzanie wody

Wysokość zaliczki jest zróżnicowana w zależności od zużycia wody dla każdego z mieszkań i rozliczana raz na kwartał w stosunku do wskazań wodomierzy mieszkaniowych. Jednostkowa opłata za 1 m³ podgrzania wody jest w Spółdzielni zróżnicowana na budynki.

7. Zaliczka na zimną wodę i odprowadzanie ścieków.

Wysokość zaliczki jest zróżnicowana dla każdego z mieszkań. Po zmianie ceny przez Miejską Kanalizację i Wodociągi Sp. z o.o. w Czarnkowie od 01.10.2022 r. wynosi 10,18 zł/m³ natomiast w Lubaszcu wynosi 16,04 zł/m³.

8. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi

Od 01.02.2013 r. zmieniła się wysokość opłaty dla lokali mieszkalnych, która wynika z uchwały Rady Miasta Czarnków wynosi 31,00 zł/osobę, a w Lubaszcu od 01.01.2023 r., opłata wynosi 36,00 zł/osobę.

9. Opłata na legalizację urządzeń pomiarowych wody i ciepła.

Wysokość opłaty wynosi 2,75 zł od wodomierza i podzielnika.

10. Opłata dodatkowa za doręczenie korespondencji.

W wysokości 3,00 zł miesięcznie. Dotyczy mieszkań, których posiadacze praw do lokali wystąpili do Spółdzielni o dostarczanie im wszelkiej korespondencji przesyłką pocztową na wskazany adres korespondencyjny.

Żeby płacić mniej – działania spółdzielni

Korzystanie z mieszkania jak z każdego innego lokalu w każdej innej nieruchomości wiąże się z obowiązkiem pokrywania opłat związanych z jego eksploatacją i użytkowaniem. Wielkość opłaty za poszczególne mieszkanie czy lokal w zasadniczej części uzależniona jest od poniesionych kosztów związanych z daną nieruchomością oraz od samych mieszkańców, które można obniżyć poprzez racjonalne korzystanie z mediów.

Ze strony spółdzielni wykonano na wszystkich budynkach kompleksową termomodernizację połączoną z dociepleniem stropodachów i w niektórych przypadkach stropów piwnic, w części budynków dobudowano wiatrołapy, jednocześnie wraz z tym zmniejszono zapotrzebowanie na ciepło dostosowując ją do nowych norm, przeprowadzono regulację zaworów termostatycznych, wymieniono okna i drzwi wejściowe do budynków, jesteśmy w trakcie wymiany okien w indywidualnych pomieszczeniach piwnicznych, dokonuje się wymiany oświetlenia na ledowe i z czujką ruchu, To wszystko co można zrobić ze strony zarządzającego nieruchomością, aby obniżyć koszt utrzymania budynku

zostało zrobione. Reszta uzależniona jest od osób korzystających z poszczególnych mieszkań.

Żeby płacić mniej – co możesz Ty

Centralne ogrzewanie można zaoszczędzić poprzez dostosowanie temperatury w mieszkaniu do własnej aktywności życiowej i pory dnia, gdyż zmniejszenie temperatury o 1 stopień powoduje spadek kosztów o 6 proc. Wietrz krótko ale intensywnie i zakręć wówczas regulator temperatury. Nie zasłaniaj grzejników grubymi zasłonami, nie susz prania bo zatrzymują ciepło.

Wodę można zaoszczędzić poprzez zamontowanie baterii z dwoma pokrętłami na jednouchwytowe z możliwością ustawienia temperatury wody co ograniczy jej wypływ. Zwracaj też uwagę na przecieki ze spłuczki czy baterii.

Pamiętaj !!! Śmieci – segreguj.

Zarząd Spółdzielni