

## DŹWIGI

**Szanowni Państwo**

**właściciele/lokatorzy mieszkań wysokich budynków korzystających z wind osobowych**

W związku z oszczerczymi anonimami przyklejanymi na bramach niektórych budynków spółdzielni oraz z pismami kierowanymi do spółdzielni w kwestii opłat za dźwigi chcielibyśmy w kilku słowach przedstawić Państwu merytoryczne aspekty przedmiotowej sprawy oraz rzeczowo nakreślić Państwu podjęcie uchwały dotyczącej dźwigów osobowych w wysokich budynkach.

Zacznijmy od pytań, które przeważają w korespondencji do spółdzielni :

**Dlaczego wszyscy właściciele mieszkań w budynku wyposażonym w dźwigi muszą ponosić koszty ich utrzymania w częściach przypadających na ich lokale? Dlaczego zmieniono sposób naliczenia opłat za dźwigi z osób na stawkę w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania?**

Otóż ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. ( Dz.U. z 2013r poz. 1222) w art. 4 ust. 1 mówi, że członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Ten sam artykuł w ust. 4 rozszerza te obowiązki także na właścicieli niebędących członkami spółdzielni.

Zatem to wszyscy, którym przysługują prawa do lokali obowiązki te muszą wykonywać przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach.

Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych są niewątpliwie jednym z kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych, co potwierdza § 18 ust. 4 pkt. 4 Statutu Spółdzielni. Toteż nie ma znaczenia, czy lokal jest na parterze lub pierwszym piętrze, czy też na innej kondygnacji. W kosztach powstałych na danej nieruchomości partycypują wszyscy mieszkańcy danej nieruchomości, którym przysługują prawa do lokalu.

Niektórzy mieszkańcy mówią, że we wspólnotach jest inaczej. Otóż przepisy dotyczące pokrywania wszystkich kosztów powstających na określonej nieruchomości obowiązują również we wspólnotach mieszkaniowych. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych zgodnie z ustawą o własności lokali rozliczane są posiadaniem udziałem bez względu na umiejscowienie w bryle budynku lokalu.

Zgłaszany przez mieszkańców postulat, że koszty eksploatacji, napraw i remontów należy liczyć jedynie od osób, bo m<sup>2</sup> nie jeżdżą jest nietrafiony, z kilku powodów:

- po pierwsze, ponieważ z windy korzystają nie tylko mieszkańcy budynku, ale również osoby, które je odwiedzają np. rodzina lub znajomi itp.

- po drugie, na podstawie ilości zgłoszonych osób do opłat spółdzielnia nie może ustalić - kto więcej korzysta z windy, a kto z niej w ogóle nie korzysta,

- po trzecie – jak ustalić, kto więcej razy korzysta z windy, czy wieloosobowa rodzina, która razem jedzie do szkoły i pracy, a później wraca z pracy i szkoły po południu? Czy osoba samotna wychodząca w ciągu dnia na zakupy i spacer? Czy osoba która ma psa i musi z nim wyjść? Czy może mieszkaniowiec parteru jadący do sąsiadów na wyższym piętrze?

Zatem wobec nie możliwości ustalenia, kto jak korzysta z windy, przyjęto zasadę, że koszt utrzymania dźwigu osobowego jest obowiązkiem osób posiadających prawo do lokalu w danym budynku

zgodnie z art. 4 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz § 18 ust. 4 pkt 4 Statutu Spółdzielni SMLW „Popowice”.

W tym miejscu warto powiedzieć te , że w budynkach wysokich są elementy, z których mieszkańcy nie korzystają, ale muszą pokrywać koszty ich eksploatacji i remontów np. suche piony lub nawodniona instalacja przeciwpożarowa. Obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji i remontów spoczywa na wszystkich właścicielach mieszkań w danej nieruchomości, a opłaty są liczone w złotych/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

Analogicznie wygląda sytuacja w przypadku wind osobowych. Podobnie wygląda także np. sprawa utrzymania piaskownicy przed budynkiem na terenie nieruchomości. Piaskownica taka stanowi część wspólną nieruchomości i w kosztach jej utrzymania partycypują wszyscy, niezależnie od tego czy posiadają dzieci lub wnuczki, które z tej piaskownicy korzystają.

Inne rozwiązania proponowane przez mieszkańców dotyczące rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów współczynnikiem od kondygnacji, na której znajduje się lokal mieszkalny, czy też współczynnikiem od ilości zużytej wody oraz zwolnienia z opłat parterów czy też 50% bonifikata dla pierwszego piętra, nie mają podstaw prawnych.

Kolejne pytania zadawane przez mieszkańców:

***Dlaczego w innych spółdzielniach mieszkaniowych opłaty za dźwigi są naliczane od osób, a partery nie partycypują w kosztach za dźwigi?***

Otóż w przeważającej ilości spółdzielni mieszkaniowych we Wrocławiu od 2000 roku zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych rozlicza się koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych kalkulując stawkę opłaty w zł/m<sup>2</sup>, którą płacą wszyscy bez względu na położenie lokalu, w tym parter i pierwsze piętro. Przyczyną takiego podejścia zarówno naszej, jak i innych spółdzielni do liczenia kosztów opłat za dźwigi są rosnące koszty utrzymania wind, które wymagają zebrania określonego budżetu na ich utrzymanie, a kalkulowanie opłat od osób obarczone jest dużym błędem wynikającym z faktu, że właściciele mieszkań zgłaszają coraz mniejszą ilość zamieszkujących osób, co powoduje niedobory finansowe i konieczność zmian opłat, które są zależne od oświadczeń składanych przez mieszkańców. W naszej spółdzielni rokrocznie wg oświadczeń ubywało nam po kilkadziesiąt osób, co powodowało rokrocznie spadek przychodów na dźwigach o kilkadziesiąt tysięcy złotych. Zatem rokrocznie malejąca ilość osób zamieszkujących lokale mieszkalne podawana w oświadczeniach składanych przez właścicieli w powiązaniu z rokrocznie rosnącymi kosztami utrzymania dźwigów stała się koniecznością wprowadzenia stałego i niezmiennego parametru wg którego można liczyć opłaty za dźwigi.

**Tendencja malejącej ilości osób zgłaszanych do opłat wraz z rosnącymi kosztami remontów i eksploatacji dźwigów skłoniły Zarząd i Radę Nadzorczą SMLW „Popowice” do podjęcia Uchwały Nr 62/12/VII/2021 z dnia 21.12.2021r. wprowadzającej zmianę stawek za eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych w zasobach SMLW „Popowice” oraz Uchwały Nr 65/12/VII/2021 z dnia 21.12.2021 zmieniającej „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, lokalami stanowiącymi mienie innych osób i lokalami użytkowymi oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali SMLW „Popowice” poprzez zmianę zapisów rozdziału IV ust. 7.4 oraz ust. 7.5 określając sposób naliczania opłaty za dźwigi w zł/m<sup>2</sup>, a nie od osób.**

Podstawą wyliczenia stawek dla poszczególnych budynków wysokich wyposażonych w dźwigi osobowe była kalkulacja kosztów na utrzymanie dźwigów zgodnie z wytycznymi Urzędu Dozoru Technicznego oraz Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 21 listopada 2018 roku, które nałożyło dodatkowe wymagania dotyczące wykonywania tzw. resursów dźwigów, aby określić okres eksploatacji, terminy napraw i modernizacji dźwigów.

## **I tu rodzi się kolejne pytanie - co to jest resurs?**

Resurs – parametry graniczne stosowane do oceny i identyfikacji stanu technicznego, określone na podstawie liczby cykli pracy i stanu obciążenia UTB (urządzeń transportu bliskiego) w założonym okresie eksploatacji z uwzględnieniem rzeczywistych warunków pracy.

A tak po ludzku to - na podstawie resursu danego dźwigu określany zostaje czas, po którym należy przeprowadzić sprawdzenie danego elementu lub jego wymianę np. napędu, olinowania, koła ciernego, sterowania, kabiny itp. co ma wpływ na koszty eksploatacji i remontu dźwigu.

W przypadku nie wykonania w terminie konkretnych prac wynikających z resursu Urząd Dozoru Technicznego nie dopuści dźwig do dalszej eksploatacji i zatrzyma dźwig. Wówczas mieszkańcy będą mieli - poniekąd słuszne uwagi do Zarządu i Rady Nadzorczej, że dźwig nie ma dopuszczenia do ruchu, bo nie zostały wykonane prace remontowe. Te zaś nie zostały wykonane z powodu nie wystarczających środków finansowych na funduszu remontowym dźwigów związaną z ubywającą ilością osób (wg oświadczeń), które uiszczają opłatę za dźwigi, czego nie można było przewidzieć przy szacowaniu kosztów remontu i kalkulowaniu opłaty za dźwigi.

## **A jak to się ma do konkretnych danych liczbowych w naszej spółdzielni?**

Otóż w zasobach SMLW „Popowice” w 21 budynkach wysokich jest 125 dźwigów, w tym: w ZN Nr 1 (Polana) jest 51 dźwigów, a w ZN Nr 2 (Park) jest 74 dźwigów. W latach 2019, 2020 i 2021 wg oświadczeń zgłoszonych było odpowiednio do spółdzielni z dwóch osiedli z budynków wysokich: 7070 osób, 6899 osób i 6789 osób. Zatem przez okres ostatnich trzech lat ilość ta spadła o 281 osób.

Koszty związane z utrzymaniem dźwigów w skali całej spółdzielni w latach 2019, 2020 i 2021 zamknęły się kwotami odpowiednio dla poszczególnych lat: 921.609,00 zł, 1.147.589,00 zł i 1.543.746,00 zł. Zatem ewidentnie widać, że koszty z roku na rok odpowiednio wzrosły o 24,5% (2020/2019) i o 34,5% (2021/2020).

## **Jakie są rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem dźwigów?**

Otóż na koszty te składają się: stała konserwacja, naprawy bieżące, pomiary elektryczne, badania techniczne po naprawie, wykonanie dokumentacji z przeglądu specjalnego, dozór techniczny, roboty finansowane z funduszu remontowego dźwigów.

Na podstawie resursów wykonanych w 2020 roku dla każdego dźwigu, przewidziano koszty utrzymania wszystkich dźwigów w Spółdzielni w 2022 roku na kwotę ok. 2.000.000,00 zł.

Łączna powierzchnia mieszkań w budynkach wysokich wynosi 175 710 m<sup>2</sup>, średni koszt utrzymania jednego dźwigu w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania wynosi 11,38 zł/m<sup>2</sup>/rok, co daje średnią stawkę opłaty miesięcznej za dźwig 0,95 zł/m<sup>2</sup>.

Ponieważ dźwigi są w różnym stanie technicznym i wymagają napraw wynikających z indywidualnych resursów, a koszty są księgowane na poszczególne budynki, to stawki opłaty miesięcznej za dźwigi w budynkach SMLW „Popowice” są zróżnicowane i wynoszą od 0,64 zł/m<sup>2</sup> do 1,16 zł/m<sup>2</sup>.

## **Od kiedy będą obowiązywać nowe stawki opłat?**

Zgodnie ze Statutem o zmianie opłat czynszowych mieszkańcy powinni być powiadomieni z wyprzedzeniem minimum 3 miesięcznym, co też zostało uczynione. Na dodatek stawki z **Uchwały Nr 62/12/VII/2021 z dnia 21.12.2021r. zostały zmniejszone ponieważ w lutym 2022 roku był ogłoszony przetarg na remont dźwigów w 2022 roku i uzyskano niższą ofertę cenową niż zakładano w propozycji planowanych kosztów.** Zarząd SMLW „Popowice” wystąpił do Rady Nadzorczej o uchylenie Uchwały Nr 62/12/VII/2021 z dnia 21.12.2021r. i podjęcie nowej uchwały obniżającej stawki. Biorąc pod uwagę powyższe **Rada Nadzorcza na posiedzeniu w marcu 2022**

podjęła Uchwałę Nr 23/03/VII/2022 z dnia 31.03.2022r. o zmianie miesięcznych stawek za utrzymanie dźwigów od 01.08.2022r. z uwzględnieniem nowej metody obliczania opłaty, tj. od powierzchni użytkowej (m<sup>2</sup>) lokalu jednakowo dla wszystkich kondygnacji.

**Tabela opłat dla poszczególnych nieruchomości wyposażonych w dźwigi.**

Nieruchomość	Adres nieruchomości	Oplata za eksploatację dźwigów obowiązująca od dnia 01.08.2022 r. jednakowo dla 11 pięter [zł/m <sup>2</sup> ]
102	Białowieska 13 - 23 1w	0,81
104	Jelenia 4 - 26 1w	0,69
105	Jelenia 28 - 56 1w	0,84
107	Niedźwiedzia 14 - 24 1w	1,10
112	Popowicka 10 - 24 2w	0,66
115	Popowicka 62 - 68 1w	0,67
203	Białowieska 32 - 42 1w	0,64
204	Białowieska 44 - 54 1w	0,64
205	Białowieska 68 - 70 1w	0,84
206	Bobrza 2 - 26 1w	0,69
207	Bobrza 28 - 44 1w	0,62
208	Popowicka 70 - 76 1w	0,77
209	Popowicka 78 - 84 1w	0,92
210	Białowieska 72 - 74 1w	0,67
211	Popowicka 96 - 102 1w	1,16
213	Popowicka 136 - 142 1w	0,71
214	Popowicka 144 - 158 2w	0,72
215	Wejherowska 19 - 29 1w	0,64
216	Wejherowska 31 - 41 1w	0,82

**I na koniec pytanie mieszkańców dotyczące – jak wygląda wysokość kosztów opłat za dźwigi w naszej spółdzielni i innych spółdzielniach?**

Zarząd przeprowadził porównanie opłat w naszej spółdzielni i innych spółdzielniach we Wrocławiu, które mają podobne zasoby mieszkaniowe. Na uwagę zasługuje tu fakt, że w naszej Spółdzielni remonty dźwigów wykonywane są tylko i wyłącznie z opłat na dźwigi podczas, gdy w innych spółdzielniach remonty wykonuje się z funduszu remontowego nieruchomości. Zatem, aby porównać wysokość poszczególnych składników należy wziąć pod uwagę fundusz remontowy łącznie z opłatą za dźwigi.

L.p.	Nazwa spółdzielni	F. remontowy zł/m <sup>2</sup>	Opłata za dźwigi zł/m <sup>2</sup>	Suma opłat zł/m <sup>2</sup>
1	SM Cichy Kącik	3,08	0,12	3,20
2	SM Piast	2,64	0,30	2,94
3	SM Nowy Dwór	2,10	0,35	2,45
4	SM Południe	2,10	0,19	2,29

Z porównania opłat wynika, że SMLW „Popowice” ma najniższe opłaty (fundusz remontowy + opłata za dźwigi) od 1,86 zł ÷ 2,14 zł/m<sup>2</sup> dla 17 nieruchomości, a tylko dwie nieruchomości ul. Popowicka 96-102 i ul. Niedźwiedzia 14-24 ma sumę opłat wyższą tylko od Spółdzielni Południe. Odpowiednio 2,38 zł/m<sup>2</sup> i 2,32 zł/m<sup>2</sup>.

W poniższej tabeli zestawiono sumę opłat funduszu remontowego i opłaty za dźwigi dla poszczególnych nieruchomości SMLW „Popowice”.

L.p.	Nieruchomość	Fundusz rem. zł/m <sup>2</sup>	Dźwigi zł/m <sup>2</sup>	Suma opłat zł m <sup>2</sup>
102	Białowieska 13-23	1,22	0,81	2,03
104	Jelenia 4-26	1,22	0,69	1,91
105	Jelenia 28-56	1,22	0,84	2,06
107	Niedźwiedzia 14-24	1,22	1,10	2,32
112	Popowicka 10-24	1,22	0,66	1,88
115	Popowicka 62-68	1,22	0,67	1,89
203	Białowieska 32-42	1,22	0,64	1,86
204	Białowieska 44-54	1,22	0,64	1,86
205	Białowieska 68-70	1,22	0,84	2,06
206	Bobrza 2-26	1,22	0,69	1,91
207	Bobrza 28-44	1,22	0,62	1,84
208	Popowicka 70-76	1,22	0,77	1,99
209	Popowicka 78-84	1,22	0,92	2,14
210	Białowieska 72-74	1,22	0,67	1,89
211	Popowicka 96-102	1,22	1,16	2,38
213	Popowicka 136-142	1,22	0,71	1,93
214	Popowicka 144-158	1,22	0,72	1,94
215	Wejherowska 19-29	1,22	0,64	1,86
216	Wejherowska 31-41	1,22	0,82	2,04

### **Podsumowanie**

Wprowadzenie opłat za utrzymanie dźwigów dla wszystkich lokali bez względu na ich położenie w bryle budynku to wymóg ustawowy. Rokrocznie zmniejszająca się ilość osób podawana do opłat za dźwigi powodowała drastyczny spadek przychodów, który w powiązaniu z rosnącymi kosztami utrzymania dźwigów mógłby doprowadzić do zatrzymania dźwigów.

Porównując opłaty w SMLW „Popowice” do innych spółdzielni mieszkaniowych należy brać pod uwagę wszystkie składniki opłat i łączny koszt utrzymania lokalu w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ponieważ porównywanie jedynie wybranych opłat wypacza obraz kosztów utrzymania lokalu.

Biorąc pod uwagę wszystkie opisane powyżej zdarzenia należy stwierdzić, że Zarząd SMLW „Popowice” wraz z Radą Nadzorczą prowadzi racjonalną gospodarkę zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem obowiązujących przepisów i aktów prawnych.

Zarząd SMLW „Popowice”