



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „JEDNOŚĆ”

14-100 Ostróda ul. Jagiełły 37

KRS: 0000174696 REGON: 000487835 NIP: 7410003941

Centrala: 89 6423200 Sekretariat: 89 6423202, e-mail: sekr@jednosc-ostroda.pl

www.jednosc-ostroda.pl e-mail: sm_jednoscostroda@wp.pl

Październik 2022

Szanowni Państwo, Mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie

W październiku bieżącego roku Spółdzielnia otrzymała informację – decyzję o kolejnej podwyżce cen za energię ciepłą. **Po raz kolejny informujemy, że podwyżka cen ciepła, wpływająca na koszty centralnego ogrzewania i podgrzanie wody w żaden sposób nie zależy od Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni nie uczestniczy w procedurze ustalania taryfy dla ciepła. Ceny energii ciepłej na wniosek dostawcy MPEC Sp. z o.o. w Ostródzie zatwierdza Urząd Regulacji Energetyki.** W związku z powyższym przekazujemy Państwu informację o zmianach poszczególnych składników opłat mieszkaniowych wraz z uzasadnieniem, zgodnie z art. 4 ust. 7 i ust. 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

I. Centralne ogrzewanie, podgrzanie wody.

Opłata za energię ciepłą składa się z dwóch elementów:

- opłaty stałej, która nie zależy od ilości zakupionego ciepła, a wynika z mocy zamówionej i jej przesyłu do poszczególnych budynków,
- opłaty zmiennej tj. zużycia ciepła i przesyłu na podstawie odczytu ciepłomierza zainstalowanego w każdym budynku.

Wzrost cen za energię ciepłą od 15 października 2022r. wynosi około 30% dla opłaty stałej i około 27% dla opłaty zmiennej w stosunku do cen dotychczas obowiązujących. Nowe wysokości zaliczek dla Państwa będą obowiązywały od 1 listopada 2022r., a aktualny wymiar wszystkich opłat mieszkaniowych jest dołączony do niniejszej informacji. Informujemy ponadto, że każdy mieszkaniec może indywidualnie wnioskować o zmianę wysokości zaliczki na opłatę zmienną, składając pisemną dyspozycję (w biurze Spółdzielni lub drogą elektroniczną na adres e-mailowy Spółdzielni). Zmniejszenie zaliczki wyklucza jednocześnie możliwość spłaty ratalnej ewentualnej niedopłaty z rozliczenia centralnego ogrzewania za rok 2022.

Jest to trzecia zmiana ceny energii ciepłej w 2022r., poprzednie były wprowadzane od 01.02.2022r. i od 01.06.2022r. W stosunku do cen ciepła od początku 2022 roku, aktualna stawka za opłatę stałą (moc zamówioną i jej przesył) wzrasta o około 110%, a stawka za opłatę zmienną (cena ciepła i przesył) jest wyższa o około 115%. Przedstawiciele Spółdzielni oraz MPEC Sp. z o.o. informowali mieszkańców o przewidywanej zmianie cen ciepła podczas spotkań w dniach 15-16.09.2022r. a także o przyjętej przez Parlament ustawy z dnia 15.09.2022r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz.U. z 19.09.2022r. poz. 1967). Ustawa nie przewiduje bezpośredniej pomocy, rekompensaty dla mieszkańców budownictwa wielorodzinnego, natomiast umożliwia stosowanie wobec nich średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą, jeżeli dostawca spełni wymienione w ustawie warunki. Ewentualną kwotę rekompensaty otrzymuje dostawca ciepła, a nie odbiorca. Z przeprowadzonych rozmów z przedstawicielami MPEC Sp. z o.o. w Ostródzie zastosowanie średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą, zdefiniowanej w w/w ustawie jest możliwe począwszy od miesiąca listopada 2022 roku.

Dostawca ciepła w piśmie z dnia 03.10.2022r. poinformował Spółdzielnię, że zmiana cen ciepła jest podyktowana zmianą cen zakupu mialu węglowego oraz cen uprawnień do zakupu jednostek CO₂.

Wzrost kosztów ciepła wpłynie zarówno na rozliczenie roczne centralnego ogrzewania oraz rozliczenie ciepła na podgrzanie wody za okres 09/2022 – 12/2022. Spółdzielnia prowadząc różnego rodzaju prace remontowe i termomodernizacyjne skutkujące zmniejszeniem zapotrzebowania na ciepło, corocznie zmniejsza zamówioną moc w budynkach, w których były wykonywane prace. Nie wpływa to jednak na zmniejszenie opłat za ciepło m.in. z powodu rosnących cen energii cieplej. Zwracamy się z prośbą o przestrzeganie podstawowych zasad

w okresie grzewczym – zamykanie drzwi wejściowych do budynku oraz drzwi na klatkę schodową, zapobieganie wychładzaniu pomieszczeń wspólnych oraz racjonalne gospodarowanie energią cieplną w swoich mieszkaniach.

W związku ze wzrostem kosztów zakupu energii cieplnej od **1 listopada 2022r.** ulegają zmianie:

- 1) Zaliczka na energię cieplną – opłata stała – wzrost o około 0,23zł/1m² miesięcznie,
- 2) Zaliczka na centralne ogrzewanie – opłata zmienna – wzrost od 1,00 do 1,20 zł/1m² miesięcznie,

zgodnie z przypisaniem danego budynku do określonej grupy taryfowej.

Zaliczka na podgrzanie wody nie ulega zmianie i nie będzie uwzględniała podwyżki ciepła od 1 listopada 2022r. Po dokonaniu faktycznego rozliczenia kosztu podgrzania wody za okres 09/2022 – 12/2022 Spółdzielnia dokona analizy kosztów i wysokości zaliczek i na tej podstawie podejmie decyzje w zakresie zmiany wysokości zaliczki.

Każdy z Państwa otrzymuje zestawienie opłat obowiązujących od 1 listopada 2022r., a w grudniu 2022r. otrzyma wykaz opłat obowiązujących od 1 stycznia 2023r.

Pełny tekst zmiany taryfy dla ciepła dostępny jest na stronie internetowej dostawcy ciepła: www.mpec.ostroda.pl.

II. Zmiana wysokości stawki zaliczki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność” w Ostródzie informuje, że na wniosek Zarządu zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 74/2022 z dnia 28 września 2022r. ulega zmianie z dniem **1 stycznia 2023r.** wysokość zaliczki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości o ok. 0,47zł/1m². Jednym z elementów powodujących konieczność zmiany wysokości zaliczki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości jest m.in. dwukrotny wzrost minimalnego wynagrodzenia w 2023 roku. Od 01.01.2023 minimalne wynagrodzenie wzrasta o 15,95%, a od 01.07.2023 roku o 19,60% w stosunku do wynagrodzenia obowiązującego w 2022 roku, co powoduje wzrost wartości usług świadczonych na rzecz Spółdzielni (usługi utrzymania czystości i porządku, usługi pielęgnacji terenów zielonych, usługi ochrony mienia Spółdzielni, wzrost cen przeglądów wynikających z Prawa budowlanego itp.) Równie istotny jest rosnący wskaźnik inflacji, który wg komunikatu GUS wynosi 17,2% w miesiącu wrześniu 2022r. w stosunku do miesiąca września 2021r. wpływający na wzrost cen materiałów, towarów, urządzeń niezbędnych do zapewnienia prawidłowej eksploatacji i utrzymania nieruchomości w należytym stanie. W/w czynniki powodują, że w dalszym ciągu łączne koszty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości przewyższają osiągnane przychody.

W 2023 r. zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane w zasobach Spółdzielni zostanie przeprowadzony pięcioletni przegląd w zakresie budowlanym, elektrycznym i sanitarnym co powoduje znaczny koszt w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. W 2023 roku nastąpi również wzrost kosztów z tytułu ubezpieczenia budynków oraz pozostałej infrastruktury w zasobach Spółdzielni. Na dzień przygotowania niniejszej informacji nie jest znana stawka podatku od nieruchomości na 2023 rok.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica pomiędzy kosztami i przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości zwiększa odpowiednio koszt lub przychód roku następnego. Znacząca część tych kosztów (ale niewystarczająca do pokrycia w całości niedoboru) jest corocznie pokrywana z nadwyżki bilansowej na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, ograniczając tym samym możliwość przekierowania tych środków na inne cele m.in. na remonty zasobów mieszkaniowych.

III. Zmiana wysokości odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność” w Ostródzie informuje również, że na wniosek Zarządu zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 73/2022 z dnia 28 września 2022r. ulega zmianie z dniem **1 stycznia 2023r.** wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy o ok. 0,13zł/1m² powierzchni użytkowej.

Uzasadnieniem zmiany wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy jest wysoki wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost cen energii elektrycznej, paliwa co ma bezpośrednie przełożenie

na podwyżkę usług budowlanych. Równocześnie ze wzrostem cen materiałów i usług w budownictwie oraz rosnąca inflacja powoduje wzrost wynagrodzeń w sektorze budowlanym, co znacząco wpływa na koszty wykonywanych prac remontowych przez firmy zewnętrzne.

W bieżącym roku podobnie jak w latach poprzednich, Spółdzielnia nie korzystała z kredytów bankowych i ze zwrotnych źródeł finansowania w celu dokonania prac remontowych. Zostały one sfinansowane ze środków pochodzących od mieszkańców Spółdzielni oraz częściowo z funduszy pozyskanych z Regionalnego Programu Operacyjnego „Warmia i Mazury 2014-2020”. W 2022 roku Spółdzielnia wykonała m.in. termomodernizację 3 budynków na kwotę ponad 3,9 mln złotych (dofinansowanie z Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury ok. 37%) oraz budynku Stępowskiego 13 ze środków pochodzących wyłącznie z funduszu remontowego. Ponadto wykonano docieplenia stropów piwnic i stropodachów, montaż altan śmietnikowych, wymieniono oświetlenia terenów należących do Spółdzielni oraz system domofonów z analogowych na cyfrowe i instalację poziomą i pionową c.o., c.w., i z.w. w niektórych budynkach spółdzielczych. W 2022 roku Spółdzielnia rozpoczęła remonty klatek schodowych i będzie w latach następnych kontynuowała te prace w kolejnych budynkach.

Z funduszu remontowego zostało wypłacone również dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej. Spółdzielnia, jako jedyny podmiot zarządzający nieruchomościami w Ostródzie, częściowo refinansuje koszty poniesione przez mieszkańców na wymianę okien. W roku 2022 wypłacono ponad 63 tys. zł. W latach 2012-2022 łączne dofinansowanie wypłacone mieszkańcom wyniosło ponad 857 tys. złotych. W 2022 roku kontynuujemy niezbędne remonty na podstawie corocznie przeprowadzanych przeglądów budowlanych.

IV. Zmiana rozliczeń wody i ciepła w 2023r.

Od 1 stycznia 2023 roku nastąpi zmiana w zakresie rozliczenia wody. Zgodnie z art. 26 ust. 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzania ścieków Spółdzielnia zobowiązana jest do rozliczania różnic wynikających z odczytu zużycia wody z wodomierza głównego (budynkowego) i sumy zużycia wody z wodomierzy lokalowych (zainstalowanych) w mieszkaniach, tzw. „wody niezbilansowanej”. Rozliczenie tej różnicy, tj. przypisanie określonej ilości dla poszczególnych mieszkań, będzie proporcjonalne do ilości zużycia wody w mieszkaniach, niezależnie od ilości osób zamieszkałych. Rozliczenie „wody niezbilansowanej” będzie odbywać w tych samych okresach co rozliczenie wody i będzie zamieszczone na wydrukach, które Państwo otrzymujecie.

Począwszy od nowego 2023 roku zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273) w sprawie określenia szczegółowych warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach nastąpi zmiana w regulaminie rozliczania energii cieplnej. W rozporządzeniu jak i w innych dokumentach nie określono algorytmu ustalającego minimalny i maksymalny koszt zmienny w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokali w budynku wielolokalowym. Spółdzielnia po zakończeniu okresu rozliczeniowego przekaże komplet dokumentów (koszty i zaliczki mieszkańców) do firm, które świadczą usługi w tym zakresie. Temat rozliczania kosztów zmiennych energii cieplnej był również omawiany podczas spotkań z mieszkańcami w dniach 15-16.09.2022r.

V. WAŻNE INFORMACJE

1) Spółdzielnia do końca bieżącego roku planuje zakończyć wymianę wodomierzy w Państwa mieszkaniach. Bardzo prosimy o kontakt osoby posiadające tytuł prawny do mieszkania, w którym nie zostały jeszcze wymienione wodomierze w celu ustalenia terminu montażu nowych wodomierzy z ważną cechą legalizacyjną. Wymiana wodomierzy w przyszłym roku będzie odbywała się na koszt użytkownika lokalu. Rozliczenia zużycia wody począwszy od 2023 roku w mieszkaniach, w których nie dokonano wymiany wodomierzy lub właściciele mieszkań odmówili wymiany wodomierzy będzie dokonywane zgodnie z obowiązującym

w tym zakresie regulaminem w Spółdzielni. W celu zgłoszenia i ustalenia terminu wymiany wodomierzy prosimy o kontakt tel. 89 642-32-01 lub 89 642-32-14 lub 723-170-205.

- 2) Apelujemy aby przewody kanalizacyjne nie były miejscem gromadzenia różnego rodzaju odpadów. W przewodach tych znajdują się przedmioty, które nie powinny być wrzucane do kanalizacji m.in. resztki odpadów budowlanych, materiały higieniczne, resztki żywności, środki pochodzące z utrzymania zwierząt domowych itp. Każda interwencja w zakresie udrażniania kanalizacji obciąża koszty eksploatacji danej nieruchomości.
- 3) W związku z rozpoczęciem sezonu grzewczego apelujemy o kontrolę stanu technicznego piecyków gazowych, zapewnienie dopływu powietrza do łazienek, kuchni, o nieblokowanie krutek wentylacyjnych i otworów napływowych powietrza, a także otworów w drzwiach łazienki, nieuszczelniania okien, o nieogrzewanie mieszkań kuchenkami gazowymi, o zaopatrzenie się w czujniki tlenu węgla. Apel dotyczy przede wszystkim lokali wyposażonych w piecyki gazowe.
- 4) W związku z licznymi zgłoszeniami mieszkańców w zakresie odbioru odpadów wielkogabarytowych i „elektrośmieci”, Spółdzielnia wystąpiła do Związku Gmin w sprawie ich wywozu. Odpowiedzi udzielił Wiceprzewodniczący Zarządu Związku Gmin odwołując się do Uchwały Rady Miejskiej w Ostródzie z 30.12.2019r. w sprawie uchwalenia regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Ostróda, a konkretnie do stwierdzenia, że „*odpady wielkogabarytowe, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny powinny być gromadzone w miejscu odbioru nie wcześniej niż 24 godziny przed wyznaczonym terminem ich odbioru*”.

Prosimy osoby dokonujące remontów w swoich mieszkaniach o zamawianie specjalnych worków na odpady budowlane u operatorów. Apelujemy, aby odpady pochodzące z remontów nie były wrzucane do pojemników w altanach śmietnikowych, nie były wyrzucane do sieci kanalizacyjnej, nie były ustawiane obok altan, nie były wynoszone do pomieszczeń piwnicznych. Prosimy o umieszczanie odpadów w pojemnikach, nie stawiając obok, czy przed wiatą śmietnikową. Prośba dotyczy również osób spoza Spółdzielni, które regularnie „podrzucają” odpady, w tym m.in. opony, meble, elektrośmieci itp., wykazując tym samym „szczególną” troskę o porządek i estetykę swoich nieruchomości.

Harmonogram wywozu odpadów znajduje się na stronie internetowej Związku Gmin – adres: https://www.czystesrodowisko.eu/userfiles/Harmonogramy2022/Wielorodzinne/II_2022_pdf/miasto_ostroda_wielorodzinna_2022_ii_pol.pdf

- 5) Przypominamy, że od **1 kwietnia 2022** roku zostały zlikwidowane książeczki opłat przeznaczone na odpady komunalne. Opłaty za odpady komunalne zostały włączone do pozostałych opłat mieszkaniowych i łączne wpłaty powinny być dokonywane na jednej książeczce przeznaczonej na opłaty mieszkaniowe. Bardzo prosimy osoby, które jeszcze dokonują oddzielnych wpłat, aby dokonywały jednej wpłaty.

VI. Zadłużenia w Spółdzielni na dzień 30.09.2022r.

Na dzień 30.09.2022r. zaległości lokali mieszkalnych wynosiły 556.367,39zł, w tym mieszkań wyodrębnionych 224.529,69zł. Zaległości w opłatach powyżej 3-ch miesięcy wnoszą 318.151,12zł, w tym lokali posiadających odrębną własność 122.636,30zł

Spółdzielnia pomimo zadłużenia mieszkańców reguluje terminowo wszystkie zobowiązania wobec dostawców mediów, wykonawców prac remontowych, firm świadczących usługi dla Spółdzielni oraz wszelkie opłaty publiczno – prawne. Zadłużenie sięgające ponad 0,5 mln złotych ma wpływ na zakres prac remontowych w zasobach Spółdzielni. Spółdzielnia pośredniczy w płatnościach za odpady komunalne pomiędzy mieszkańcami a Związkiem Gmin, przekazując co miesiąc kwotę wynikającą ze złożonych przez Państwa oświadczeń, pomimo zaległości w opłatach za odpady komunalne.

PREZES ZARZĄDU

Leszek Klonowski