



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „JEDNOŚĆ”

14-100 Ostróda ul. Władysława Jagiełły 37

KRS: 0000174696 REGON: 000487835 NIP: 7410003941

Centrala: 89 6423200 Sekretariat: 89 6423202, fax 89 6466712

www.jednosc-ostroda.pl e-mail: sekr@jednosc-ostroda.pl

Ostróda, dnia 26.09.2023r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„JEDNOŚĆ”

Pan Cezary Bark

RN 37/2023

Odpowiedź na List otwarty

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie w odpowiedzi na list otwarty (data wpływu 21.08.2023r.) informuje:

- 1) **Rozliczenie kosztów podgrzania wody powstało za okres styczeń – maj 2023r., (a nie za I kwartał tego roku) i odbyło się, co wielokrotnie podawano, z powodu wymiany wodomierzy mieszkalnych w całych zasobach Spółdzielni.** Kilkumiesięczna wymiana wodomierzy spowodowana była nie tylko dużą ilością urządzeń (ok. 10 tys. sztuk wymienionych wodomierzy), ale również niedostępnością mieszkań w umówionych terminach, trudnym dostępem do szachtów technicznych poprzez zabudowę łazienek i kuchni. Do rozliczenia kosztów podgrzania wody w danym budynku lub zespole budynków, oprócz ilości energii cieplnej zużytej do podgrzania, ceny jednostkowej energii, potrzebna jest ilość wody pobranej do podgrzania odczytana w tym samym czasie we wszystkich lokalach w budynku lub zespole budynków. Demontaż nakładki do zdalnego odczytu lub wodomierza uniemożliwia dokonanie odczytu. Stąd wynikało opóźnienie w rozliczeniu, o którym Spółdzielnia informowała m.in. na swojej stronie internetowej. W takiej sytuacji ustalenie nowej zaliczki na podgrzanie wody, bez znajomości ilości zużytej wody, mogłoby znacząco odbiegać od stanu faktycznego. Spółdzielnia przy każdej zmianie taryfy ciepła informowała mieszkańców poprzez m.in. wywieszanie informacji na drzwiach wejściowych do budynku i na stronie internetowej. Każdy mieszkaniec, który otrzymał rozliczenie z niedopłatą mógł złożyć wniosek o rozłożenie na nieoprocenowane raty, których ilość sam proponował.
- 2) Niedopłaty z rozliczenia kosztów podgrzania wody za okres styczeń – maj 2023r. wynikały nie tylko z bardzo dużego wzrostu cen. W okresie ostatnich trzech lat **cena jednostki energii cieplnej 1GJ wzrosła o prawie 250%**. Niedopłaty wynikały również z innych powodów: np. niektóre osoby, w tym jedna z osób podpisująca list otwarty nie wpłaciła żadnej zaliczki na poczet zużycia wody i podgrzania, nie tylko przez okres rozliczeniowy styczeń – maj 2023r., ale także przez następny okres rozliczeniowy czerwiec – sierpień 2023r.. Kolejna osoba określiła zaliczkę na podgrzanie wody w wysokości 2zł (dwa złote) miesięcznie, czyli 10zł przez okres rozliczeniowy, a zużyła ciepło do podgrzania wody w kwocie kilkudziesięciu razy większej. Kolejny mieszkaniec zgłosił do zaliczki jedną osobę z normą 1m³ miesięcznie, a prawdopodobnie 5 osób wynajmujących to mieszkanie zużyło łącznie 30m³ do podgrzania, również posiadał wysoką niedopłatę. Takich przypadków jest bardzo dużo i niewiele mówi statystyka, jaki procent lokali miało niedopłatę ponad 1000zł, **a należałoby określić jaki procent lokali miało niedopłatę i z jakich powodów.** Należy podkreślić, że Spółdzielnia, co miesiąc w terminie reguluje w całości zobowiązania wynikające z dostaw mediów, niezależnie od zadłużenia wynikającego z opłat mieszkaniowych. Opłaty, których wysokość nie zależy od Spółdzielni stanowią 65% - 70% wnoszonych opłat przez mieszkańców.
- 3) Regulamin rozliczania energii cieplnej obowiązujący do czasu zmiany tj. od 01.09.2023r. w zakresie rozliczania kosztów podgrzania wody obowiązywał wiele lat i nie były zgłaszane

uwagi do sposobu rozliczania. Dynamiczny wzrost cen ciepła oraz minimalny pobór wody bądź jego brak, w przypadku wielu lokali, powodujący niedopłaty, spowodował przygotowanie przez Zarząd Spółdzielni projektu nowego sposobu rozliczania kosztów i wnoszenia zaliczek na podgrzanie wody, który Rada Nadzorcza zatwierdziła i obowiązuje od września 2023r. Koszty energii cieplnej zostały podzielone zgodnie z art. 45a ustawy Prawo energetyczne na stałe, jednakowe dla każdego lokalu i zmienne zależne od zużycia wody do podgrzania. **Pierwszym okresem rozliczeniowym wg zmienionego Regulaminu będzie okres od września do grudnia 2023.**

- 4) **Propozycja wprowadzenia jednakowej zaliczki** z tytułu podgrzania wody dla wszystkich nieruchomości jest **niezgodna z przepisami prawa, w tym m.in. z art. 45a ust. 9 ustawy Prawo energetyczne (Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku)**, oraz art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak również Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021r. Różnice w kosztach, a tym samym w wysokości zaliczek wynikają również z podziału budynków na poszczególne grupy taryfowe przez dostawcę ciepła.
- 5) Podział obowiązków w zakresie remontów balkonów jest ustalony w **Regulaminie określającym obowiązki spółdzielni oraz użytkowników lokali, i jest zgodny z uchwałą Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 07.03.2008r. sygn. akt III CZP 10/2008**. Jeżeli Spółdzielnia zleca lub samodzielnie montuje daszki (szczególnie na najwyższych kondygnacjach) ponosi odpowiedzialność lub otrzymuje gwarancję. Wiele daszków nad balkonami, zabudowa okienna balkonów, żaluzje antywłamaniowe jest montowanych **bez wiedzy spółdzielni**. W takich sytuacjach trudno odpowiedzialność spółdzielni w przypadku niepoprawnego montażu i przeciekania wody na niższe kondygnacje. Zapobieganie przeciekaniu wody na niższe kondygnacje to również poprawna eksploatacja balkonów szczególnie w okresie zimowym. Fundusz remontowy dotyczy części wspólnych nieruchomości, w tym również naprawy elewacji zewnętrznych w tym balkonów i to spółdzielnia realizuje od wielu lat. Kompleksowe remonty balkonów odbywają się przy każdej termomodernizacji budynku i dotyczą wszystkich elementów balkonów **bez względu na zapisy w/w Regulaminu**.
- 6) Spółdzielnia przestrzega zapisów art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ewidencji i rozliczenia wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach. **Jeżeli koszty prac remontowych znacznie przekraczają skumulowane środki na funduszu remontowym w danej nieruchomości, to prace te są wykonywane, zgodnie z uzasadnieniem do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 05.02.2015r. sygn. akt K 60/13**. Jeżeli w danej nieruchomości np. dwubudynkowej, w obu budynkach wykonywane są prace termomodernizacyjne na kwotę ok. 1.6 mln złotych to tylko tym budynkom należy przypisać te wydatki. **Nie powoduje to powstania żadnego zadłużenia z tytułu funduszu remontowego dla mieszkańców tych budynków**. Zgodnie z w/w przepisem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie można przypisać tych kosztów innym nieruchomościom. **Nie oznacza to, że w tym budynku nie będą prowadzone doraźne, konieczne naprawy, a tym bardziej usuwane awarie**. Stanem funduszu remontowego, co kwartał zajmuje się Rada Nadzorcza, a sprawdza poprawność jego ewidencji biegły rewident i lustrator. Nie stwierdzono w żadnym przypadku postępowania niezgodnego z prawem.
- 7) Spółdzielnia zamierza przebudować zarówno stronę internetową, jak również system informatyczny obsługujący działalność spółdzielni. Dostęp powinien być ograniczony wyłącznie dla członków Spółdzielni.
- 8) Zdaniem Rady Nadzorczej nieuzasadnionym jest określenie jej działalności oraz Zarządu jako „inkasenta”. W dwóch perspektywach RPO Warmia i Mazury, **Spółdzielnia pozyskała ponad 12,5 mln złotych**, które były przeznaczone przede wszystkim na poprawę efektywności energetycznej budynków, a tym samym ograniczeniem zakupu ciepła. Przy pomocy tych środków oraz funduszu remontowego **zmodernizowano ponad 70 budynków, a dla 20 budynków wybudowano nowe wymiennikownie ciepła, co pozwoliło na**

zmniejszenie zakupu ciepła o ponad 10 tys. GJ. Spółdzielnia wszystkie prace wykonała bez zaciągania kredytu czy pożyczek, by nie obciążać dodatkowymi kosztami mieszkańców. Ponadto praktycznie corocznie uzyskiwała środki ze sprzedaży tzw. „białych certyfikatów”. Czy takie działania to, jak Państwo piszecie w swoim liście „zarówno Państwo jak i zarząd nie mają wpływu na nic i jedyne co mogą to zebrać od nas pieniądze”. Kwota 12,5 mln zł to kwota, którą należałoby zbierać ponad 4 lata na fundusz remontowy, by wykonać zaplanowane prace. Każda termomodernizacja, to nie tylko zmniejszenie zakupu ciepła, to również poprawa estetyczna budynków, ale także wzrost wartości Państwa mieszkań, o czym można przekonać się w ogłoszeniach o sprzedaży. Nasza Spółdzielnia była jednym z największych beneficjentów środków unijnych w naszym województwie, wykonała wszystkie zaplanowane prace i prawidłowo je rozliczyła. **Czy tak postępuje „inkasent”?**

Z upoważnienia Rady Nadzorczej:

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Bożena Płumiak



.....