



## 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

Grudzień 2023

### Szanowni Państwo, Mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie

#### **Kilka słów o historii spółdzielczości mieszkaniowej.**

Zbliżamy się do końca 2023 roku, który jest 65 rokiem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie. To już „kawalek” historii. Kiedy powstawały spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce? Cytując za portalem forsal.pl. „*Polskie spółdzielnie mieszkaniowe często kojarzą się z PRL-em. Warto jednak zdawać sobie sprawę, że ich historia jest znacznie dłuższa. Warto podkreślić, że korzenie polskiej spółdzielczości mieszkaniowej sięgają czasów starszych niż początek II Rzeczypospolitej. Pierwsze spółdzielnie mieszkaniowe na ziemiach polskich powstały w 1890 roku. W pierwszych 30 latach polskiej spółdzielczości mieszkaniowej dominował model lokatorski, czyli opierający się na wynajmie mieszkań. Później większą popularność zdobyły spółdzielnie własnościowe (tzw. spółdzielnie mieszkaniowo – budowlane). Ich działalność stała się możliwa po uchwaleniu **ustawy o spółdzielniach z 1920 roku**. W tym kontekście warto dodać, że przedwojenne prawo spółdzielcze nie było rozbudowane. Zgodnie ze świadomym podejściem ustawodawcy, kluczową rolę odgrywały postanowienia statutu, a nie odgórne państwowe regulacje. Dane GUS wskazują, że pod koniec 1936 roku na terenie ówczesnej Polski działało 235 spółdzielni mieszkaniowych posiadających 22 tys. członków i 20 tys. mieszkań. Ten skromny wynik byłby lepszy, gdyby państwo bardziej wspierało nieliczne spółdzielnie lokatorskie. System finansowania spółdzielni lokatorskich przy pomocy preferencyjnych kredytów niestety okazał się niewystarczający względem potrzeb. Można żałować, że tak się stało, bo ustawa o spółdzielniach z 1920 roku była uznawana za bardzo udaną i tworzyła dobre ramy prawne dla rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej.*”

W 2020 roku w setną rocznicę uchwalenia tej ustawy, Krajowa Rada Spółdzielcza wydała jubileuszowy reprint **ustawy o spółdzielniach z 29 października 1920 roku**. Wiele zapisów z uchwalonej ponad 100 lat temu ustawy pozostało w przepisach aktualnie obowiązujących. Miłośnicy historii i nie tylko, mogą zapoznać się z tym wydaniem w siedzibie naszej Spółdzielni. A jak było w Ostródzie? Spółdzielnia ostródzka powstała z potrzeby „dachu nad głową” ostródzkich kolejarzy. Grupa 15 pracowników kolei założyła spółdzielnię, która została zarejestrowana w Sądzie Powiatowym w Ostródzie 20 maja 1958 roku pod numerem ewidencyjnym akt RS-VIII-734. Pierwszym budynkiem, w którym zamieszkali był blok przy ulicy Grunwaldzkiej 7 (obecnie Nr 9), a do dziś zamieszkują w Spółdzielni mieszkańcy, którzy posiadają dwucyfrowe numery członkowskie.

#### **Zmiana opłaty za odpady komunalne od 1 stycznia 2024r.**

Związek Gmin „Czyste Środowisko” poinformował Spółdzielnię, że od 1 stycznia 2024r. zostanie podwyższona opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi i będzie wynosiła **29,00zł** miesięcznie od jednej osoby zamieszkałej. Dotychczasowa opłata wynosiła 22,00 zł miesięcznie. Pomiędzy Świętami Bożego Narodzenia a Nowym Rokiem otrzymacie Państwo zawiadomienie o wysokości opłat obowiązujących od 1 stycznia 2024r. oraz krótką informację na temat zmiany wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Informacja ta znajduje się również na stronie internetowej Spółdzielni.

## **Energia ciepła.**

Koniec roku to również koniec okresu rozliczeniowego kosztów i zaliczek na centralne ogrzewanie oraz czteromiesięcznego okresu (od września do grudnia 2023r.) rozliczeniowego kosztów podgrzania wody. Co miesiąc informujemy Państwa na stronie internetowej Spółdzielni o miesięcznych kosztach ponoszonych z tytułu zakupu energii cieplnej w 2023r. i porównujemy je z analogicznym okresem 2022r.

Za 11 miesięcy 2023r. koszty energii cieplnej (centralne ogrzewanie i podgrzanie wody) wyniosły 11.319.481,57zł, natomiast za ten sam okres 2022r. wynosiły 7.023.649,13zł. Różnica to prawie 4,3 mln złotych, a to oznacza wzrost o ponad 61%. Należy również dodać, że zgodnie z ustawą, dotyczącą wsparcia odbiorców energii elektrycznej, paliw gazowych i ciepła koszty energii cieplnej w okresie 01-11/2023r. zostały pomniejszone o 695.790,40zł z tytułu tzw. rekompensaty. Informujemy również, że w okresie 11 miesięcy 2023r. Spółdzielnia zakupiła od dostawcy na potrzeby lokali mieszkalnych 62.971,16 GJ, natomiast w tym samym okresie 2022r. ilość ta wynosiła 66.242,69 GJ, co oznacza, że zakupiliśmy o 3.271,53 GJ mniej w 2023r. niż w roku poprzednim.

Zarząd Spółdzielni, zgodnie z Regulaminem rozliczania energii cieplnej (§ 3 ust. 3) podjął decyzję w sprawie:

- Wstępnego procentowego podziału kosztów zmiennych energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania – 50% koszty zmienne rozliczane wg powierzchni użytkowej lokalu, 50% koszty zmienne rozliczane wg wskazań podzielników (podział procentowy identyczny jak w rozliczeniu za 2022r.),
- Minimalnego i maksymalnego jednostkowego kosztu zmiennego zależnego od zużycia w stosunku do średniego jednostkowego kosztu – minimalny jednostkowy koszt zmienny stanowi 30% (za 2022r. był 25%) średniego jednostkowego kosztu, maksymalny jednostkowy koszt zmienny stanowi 250% średniego jednostkowego kosztu.

Minimalny koszt stanowi nieznacznie mniej niż 1/3 średniego kosztu zmiennego w danym budynku. Np. w lokalach, w których nie jest zużywane ciepło – odczyty podzielników wskazują zero, naliczone zostaną koszty zmienne zależne od zużycia w wysokości 30% średniego jednostkowego kosztu w budynku. Maksymalny jednostkowy koszt zmienny pozostanie na tym samym poziomie tj. 250% średniego jednostkowego kosztu w danym budynku.

W podpisanej przez Prezydenta RP w dniu 15 grudnia 2023r. ustawy z 7 grudnia 2023r. o zmianie ustawy w celu wsparcia odbiorców energii elektrycznej, paliw gazowych i ciepła przewidziano utrzymanie na okres od 1 stycznia 2024r. do 30 czerwca 2024r. obowiązujących obecnie mechanizmów ograniczenia wysokości cen za ciepło i jego dostawę do odbiorców w systemach ciepłowniczych taryfowanych, w których ceny i stawki opłat podlegają zatwierdzeniu przez Prezesa URE. Spółdzielnie mieszkaniowe są podmiotem objętym ochroną cen.

Informujemy jednocześnie, że w 2024r. nastąpi wymiana podzielników kosztów, którym kończy się okres eksploatacji. Przewidujemy wymianę podzielników po zakończeniu okresu grzewczego sezonu 2023/2024. W związku z powyższym rozliczenie kosztów i zaliczek w 2024r. nastąpi dwukrotnie. Prawdopodobnie pierwszy okres od 1 stycznia 2024r. do 30 czerwca 2024r. na podstawie odczytu „starych” podzielników oraz za okres od 1 lipca 2024r. do 31 grudnia 2024r. odczytując „nowe” podzielniki. O wszelkich terminach wymiany i rozliczeń będziemy Państwa na bieżąco informować.

## **Realizacja prac w 2023 roku.**

Budynki mieszkalne wielorodzinne za wyjątkiem Kopernika 18 i Wyszyńskiego 28 posiadają przyłącza światłowodowe. W budynkach Kopernika 18 i Wyszyńskiego 28 prace nie zostały zakończone z powodu odcinkowej niedrożności kanalizacji teletechnicznej.

W związku z pożarem lokalu mieszkalnego w budynku Czarnieckiego 67A Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Ostródzie przeprowadziła czynności kontrolno-rozpoznawcze w zakresie zapewnienia dróg pożarowych przy budynkach Czarnieckiego 63, 65, 67A i 67B,

wszczęto postępowanie administracyjne oraz wydano decyzję nakazującą zapewnienie drogi pożarowej do budynku Czarnieckiego 63, 67A i 67B. Drogi pożarowe będą przebiegać wzdłuż każdego z budynków od strony klatek schodowych, będą posiadały nawierzchnię utwardzoną o nośności min. 100kN, szerokość min. 4m i będą oddalone od ścian frontowych o 5-15m. Na zakończeniu dróg pożarowych będą wykonane place manewrowe 20m×20m lub wspólny wyjazd. Drogi pożarowe nie mogą służyć innym celom niż określonym w przepisach. Termin wykonania obowiązków wynikających z decyzji został określony na 31.12.2024r. Prace zostaną rozpoczęte po wykonaniu dokumentacji technicznej i będą obciążały fundusz remontowy nieruchomości, których dotyczą.

Spółdzielnia zakończyła termomodernizację wraz z remontem loggii trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. Stępowskiego 23 i 27 oraz Poniatowskiego 4. W ramach wykonanych prac dokonano docieplenia stropów piwnicznych, wymieniono drzwi wejściowe do klatek schodowych oraz okienka piwniczne, zmodernizowano oświetlenie w częściach wspólnych na energooszczędne oświetlenie LED oraz wykonano inne roboty towarzyszące. W wyniku przeprowadzonych prac termomodernizacyjnych dla tych budynków została obniżona moc zamówiona. Prace termomodernizacyjne tych budynków zostały sfinansowane w całości z funduszu remontowego. Dla tych budynków Spółdzielnia złożyła również w Urzędzie Regulacji Energetyki wnioski o wydanie tzw. „białych certyfikatów”, które po zbyciu na giełdzie stanowią dodatkowe źródło pożytków zasilających fundusz nieruchomości. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. 21 Stycznia 32 został wymieniony węzeł ciepłowniczy oraz zainstalowano instalację OZE (odnawialnych źródeł energii) tj. pompę ciepła wraz z instalacją fotowoltaiczną. Wykonanie instalacji OZE zostało poprzedzone złożeniem wniosku o dofinansowanie w ramach programu „GRANT OZE” na energię odnawialną dla budynków wielorodzinnych 2023r., będących elementem Krajowego Planu Odbudowy (KPO) z uzupełnieniem z Funduszu Termomodernizacji i Remontów oraz Funduszu Dopłat, zasilanego przez budżet państwa i zarządzanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Wniosek Spółdzielni został pozytywnie zweryfikowany i zapadła decyzja o przyznaniu 50% dofinansowania do poniesionych nakładów na wykonanie instalacji OZE. W analogicznym zakresie został złożony wniosek na wykonanie instalacji OZE dla budynku Poniatowskiego 4, który jest obecnie procedowany. Powodzenia w tym zakresie będą stanowiły podstawę do dalszych planowanych prac w tym zakresie.

Ponadto w 2023r. wykonano kompleksowy remont 16 wiatrołapów w 5 budynkach mieszkalnych, dokonano wymiany 22 szt. drzwi wejściowych do klatek schodowych w 8 budynkach, wymieniono systemy domofonowe w 14 klatkach schodowych w 5 budynkach (76 budynków z 234 klatkami schodowymi posiada obecnie takie systemy domofonowe), zmodernizowano oświetlenie w 66 klatkach schodowych (energooszczędne oświetlenie ze źródłem światła LED wyposażone w czujniki ruchu, ogółem 173 z 327 szt. klatek schodowych zostało wyposażone w takie oświetlenie) oraz oświetlenie zewnętrzne na 33 wiatrołapach w 11 budynkach, wyremontowano 24 szt. podestów i schodów wejściowych, pomalowano korytarze piwniczne w 10 budynkach, wyremontowano 22 klatki schodowe, wykonano 1 osłonę śmietnikową. Do parkingów osiedlowych zlokalizowanych przy ul. Czarnieckiego, Rycerska i Zawiszy Czarnego dostęp został ograniczony dla osób postronnych, które nie zamieszkują w zasobach Spółdzielni, a co za tym idzie nie wnoszą za te miejsca opłat publicznoprawnych. Montaż szlabanów jest także elementem przyszłych planów remontowych związanych z remontem nawierzchni parkingów oraz ich doposażenia w nowoczesne energooszczędne oświetlenie i monitoring.

W bieżącym roku wszystkie wiaty śmietnikowe zlokalizowane w zasobach Spółdzielni zostały wyposażone w oświetlenie solarne ze źródłem światła LED oraz czujnikiem ruchu i zmierniczu.

Zasoby Spółdzielni zostały w 2023r. poddane obowiązkowej 5-letniej kontroli okresowej a przewody kominowe (wentylacyjne i spalinowe) zgodnie z obowiązującymi przepisami zostały wyczyszczone.

W 2023r. w Regionalnym Programie Operacyjnym Warmia i Mazury 2014-2020, jak i w programie Fundusze Europejskie dla Warmii i Mazur 2021-2027, zarządzanych przez Urząd Marszałkowski nie przewidziano projektów i środków finansowych dla spółdzielni mieszkaniowych.

## **Plan na 2024 rok.**

Plan prac remontowych wykonywanych w 2024r. będzie uzależniony od wyników naboru w programie do którego Spółdzielnia będzie aplikowała. Obecnie przygotowywana jest dokumentacja w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027, Działanie FENX.01.01 Efektywność energetyczna na realizację projektu inwestycyjnego polegającego na poprawie efektywności energetycznej (wraz z instalacją OZE) dziesięciu budynków mieszkalnych zlokalizowanych pod adresami Poniatowskiego 2, Czarnieckiego 38A, Czarnieckiego 67C, 21 Stycznia 32, 21 Stycznia 37, 21 Stycznia 37A, Stępowskiego 2, Stępowskiego 31, Grunwaldzka 4A i Jaracza 6A. Szacunkowa wartość projektu wynosi ok 10 mln zł kosztów kwalifikowalnych. Nabór wniosków na Działanie FENX.01.01 Efektywność energetyczną odbędzie się w terminie 31.01.2024r - 12.04.2024r.

Prace jakie na pewno Spółdzielnia będzie musiała wykonać w 2024r. to zaprojektowanie i budowa dróg pożarowych dla budynków Czarnieckiego 63, 67A i 67B, gdyż wynika to z wydanej decyzji administracyjnej, przytaczanej powyżej.

Dziękuję Państwu za współpracę w 2023 roku.

Z wyrazami szacunku

Leszek Klonowski  
Prezes Zarządu

***Szanowni Państwo,***

***Z okazji świąt Bożego Narodzenia składamy serdeczne życzenia pomyślności,  
zdrowia i radości oraz pełnej rodzinnej ciepła  
świątecznej atmosfery w każdym domu.  
Życzymy także realizacji najważniejszych planów  
i spełnienia marzeń w Nowym 2024 Roku.  
Rada Nadzorcza, Zarząd i Pracownicy  
SM „Jedność”***

