



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

Styczeń 2019

Szanowni Państwo, Mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie

I. ZMIANY OPŁAT NIEZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI OD 01.01.2019r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie informuje, że od dnia 01.01.2019r. ulega zmianie wysokość opłat, których wysokość i termin rozpoczęcia obowiązywania jest niezależny od Spółdzielni.

1. Informacja na temat wprowadzenia nowej taryfy dla energii cieplnej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o.

Od dnia **01.01.2019 r.** Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Ostródzie, wprowadziło nową taryfę dla energii cieplnej. Według zatwierdzonej taryfy przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki zmiany w opłatach przedstawiają się następująco:

- **Opłata stała za 1 MW** - **średni wzrost opłaty o 18,71%**
- **Opłata zmienna GJ** - **średni wzrost opłaty o 13,99%**

Ponadto informujemy, że na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza podjęła uchwałę Nr 81/2018 z dnia 25.09.2018r. w sprawie zmiany sposobu naliczania zaliczki na energię ciepłą – centralne ogrzewanie na podstawie, której dokonano podziału dotychczasowego składnika opłat „Zaliczka c.o.” na dwa składniki opłat:

- a) Zaliczka na energię ciepłą – opłata stała,
- b) Zaliczka na c.o. - opłata zmienna.

Wysokość Zaliczki na energię ciepłą – opłata stała, zależną od powierzchni użytkowej lokalu, ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie aktualnej taryfy dla MPEC Sp z o.o. w Ostródzie oraz zamówionej mocy dla poszczególnych budynków. Opłata ta będzie aktualizowana na podstawie każdej zmiany taryfy dla MPEC Sp. z o.o. w Ostródzie.

W związku z podziałem dotychczasowego składnika opłat „Zaliczka c.o.” zmniejsza się wartość stawki bazowej składnika opłat Zaliczka na c.o. - opłata zmienna z 2,61 zł/1m² na 2,00 zł/1m².

Informujemy również, że Zarząd Spółdzielni podejmuje wiele działań w celu obniżenia kosztów energii cieplnej. Między innymi wystąpił z wnioskiem do MPEC Spółka z o.o. w Ostródzie o obniżenie mocy zamówionej (składnik opłaty stałej) na rok 2019. Poza tym Spółdzielnia przeprowadziła wiele prac remontowych, których głównym celem było działanie energooszczędne (m.in. ocieplenie ścian zewnętrznych, stropodachów i stropów piwnic).

Roczny wzrost opłaty stałej w zasobach Spółdzielni w stosunku do roku poprzedniego wyniesie 189.775,68zł. Koszty opłaty zmiennej są zależne od zużycia (poboru) energii cieplnej przez mieszkańców.

Ponadto wyjaśniamy, że Zarząd Spółdzielni nie ma podstaw prawnych do negocjacji cen energii cieplnej. Wszystkie składniki opłat, na wniosek MPEC Spółka z o.o., są zatwierdzane przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

Zwiększone opłaty za dostawę ciepła będą miały wpływ na roczne rozliczenie kosztów i zaliczek centralnego ogrzewania za rok 2019.

2. Informacja na temat zmiany stawek podatku od nieruchomości

Zgodnie z uchwałą Nr II/10/2018 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 29.11.2018 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości (wzrost podatku o 15%) na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę Nr 97/2018 o zmianie wysokości stawki opłat podatku od nieruchomości dla lokali mieszkalnych posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu w wysokości 0,14 zł za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie. Wzrost stawki opłaty podatku nie dotyczy mieszkańców posiadających prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

Wzrost kosztów z tytułu podatku od nieruchomości wyłącznie od lokali mieszkalnych wyniesie 45.102.12zł rocznie. Ponadto Spółdzielnia ponosi koszty podatku od nieruchomości od terenów niezabudowanych budynkami mieszkalnymi: place zabaw, drogi wewnętrzne, parkingi, tereny zielone i inne drobne formy architektoniczne.

3. Informacja na temat zmiany stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi

Zgodnie z Uchwałą Nr XXI/74/2018 Zgromadzenia Związku Gmin Regionu Ostródzko-Ławskiego „Czyste Środowisko” z dnia 14.11.2018 r. w sprawie zmiany uchwały Zgromadzenia Związku Gmin Regionu Ostródzko-Ławskiego „Czyste Środowisko” z siedzibą w Ostródzie nr III/17/2015 z dnia 30.04.2015 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz wysokości tej opłaty i stawki opłaty za pojemnik na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę Nr 100/2018 o zmianie wysokości składnika opłat - gospodarka odpadami komunalnymi. Wysokość opłat od mieszkańca wynosi:

- za odpady zbierane i odbierane w sposób **selektywny** - 11,00 zł za osobę
- za odpady zbierane i odbierane w sposób **nieselektywny** - 14,00 zł za osobę

Wzrost opłaty za odpady zbierane w sposób nieselektywny wyniósł ponad 27% w stosunku do wysokości opłaty obowiązującej do dnia 31.12.2018r. Natomiast opłata od mieszkańca za odpady komunalne zbierane i odbierane w sposób selektywny nie przewiduje niższych stawek uzależnionych od ilości mieszkańców zamieszkałych w lokalu mieszkalnym, jak było dotychczas. Zatem tzw. duże rodziny nie są objęte żadnymi ulgami w opłatach.

Wzrost opłaty miesięcznej w stosunku do dotychczas obowiązującej za odpady selektywne oraz wzrost rocznych kosztów wynosi:

Ilość osób	Stawka za osobę do 31.12.2018	Opłata miesięczna do 31.12.2018	Stawka za osobę od 01.01.2019	Opłata miesięczna od 01.01.2019	Wzrost opłaty miesięcznej w zł	Wzrost opłaty miesięcznej w %	Wzrost kosztów rocznie
4 i mniej	8,50zł	34,00zł (4 osoby)	11,00zł	44zł	10,00 zł	29,4%	120zł
5	7,00zł	35,00zł	11,00zł	55zł	20,00zł	57,1%	240zł
6	6,00zł	36,00zł	11,00zł	66zł	30,00zł	83,3%	360zł
7	5,50zł	38,50zł	11,00zł	77zł	38,50zł	100,0%	462zł
8 i więcej	5,00zł	40,00zł (8 osób)	11,00zł	88zł	48,00zł	120,0%	576zł

Jak wynika z powyższej tabeli wzrost stawki dla lokalu zamieszkałego przez 7 osób wynosi 100%, a rocznie koszty z tytułu gospodarki odpadami wzrosną o 462zł. W uzasadnieniu do projektu uchwały Zgromadzenia Związku Gmin w sprawie m.in. wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi brak jakichkolwiek informacji o powodach likwidacji zróżnicowanej stawki opłaty w zależności od ilości osób zamieszkałych.

W skali całej Spółdzielni, przy założeniu tej samej ilości osób oraz zadeklarowanego przez mieszkańców sposobu zbierania odpadów (selektywnie bądź nieselektywnie) wg stanu na grudzień 2018r. koszty roczne wzrosną o 229.002zł.

Jednocześnie informujemy, że w dniu 31.12.2018r. Spółdzielnia otrzymała decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu, które podtrzymało decyzje Zarządu Związku Gmin Regionu Ostródzko – Iławskiego „Czyste Środowisko” z siedzibą w Ostródzie w sprawie ustalenia wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za okres 08.2013 – 01.2015. Z decyzji tej wynika, że za w/w okres każdy mieszkaniec musi zapłacić za odpady niesegregowane, pomimo złożonej deklaracji (zbiórka selektywna) i faktycznie poprawnego selektywnego zbierania odpadów. To oznacza odpowiedzialność zbiorową mieszkańców. Na decyzję Kolegium zostanie złożona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie. O rozstrzygnięciu zostaną Państwo poinformowani odrębnymi pismami.

Jak wynika z wyżej przedstawionych decyzji Rady Miejskiej, MPEC Sp. z o.o. w Ostródzie oraz Związku Gmin „Czyste Środowisko” mieszkańcy Spółdzielni poniosą wyższe koszty w 2019r. o ok. 500 tys. złotych, które są niezależne od decyzji organów Spółdzielni.

II. GOSPODARKA REMONTOWA SPÓŁDZIELNI w 2018r.

W 2018r. Spółdzielnia prowadziła szereg prac remontowych na które wydała ponad 3,7 mln złotych. Należy podkreślić, że wszystkie prace remontowe zostały sfinansowane z funduszu remontowego, na który wpłaty wnieśli użytkownicy lokali. Spółdzielnia nie zaciągała żadnych kredytów na sfinansowanie tych prac. Wykonano m.in.: docieplenie 4 budynków mieszkalnych i wyremontowano 84 balkony, budowę parkingu (ok. 80 miejsc) wraz z oświetleniem solarnym, wymianę domofonów na cyfrowe w 122 mieszkaniach (10 klatek), zamontowano 26 lamp (LED) zewnętrznych, docieplenie budynku użytkowego, utwardzenie pod osłony śmietnikowe oraz montaż osłon w 3 lokalizacjach, remont i docieplenie dachu, montaż siatek na przewodach kominowych, remont podestów przed klatkami schodowymi, docieplenie posadzki strychu, dokumentację techniczną węzła ciepłego dla dwóch budynków, wymianę lamp i czujników ruchu oraz szereg prac w zakresie instalacji sanitarnych (wymiana pionowej i poziomej instalacji wodnej, kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania, wymiana zaworów bezpieczeństwa)

W 2018r. ze środków funduszu remontowego dofinansowano wymianę stolarki okiennej w kwocie 77.914,46zł, dotyczącą 264 szt. okien w 66 lokalach mieszkalnych. Należy podkreślić, że Spółdzielnia jest jedynym zarządcą nieruchomości w Ostródzie, który dofinansowuje wymianę stolarki okiennej. Również w 2018r. zasoby Spółdzielni poddano obowiązkowym przeglądom pięcioletnim i rocznym, zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane.

W kolejnych latach Spółdzielnia nadal będzie prowadziła prace remontowe w szerokim zakresie ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, w tym prace termomodernizacyjne mające na celu ograniczenie zużycia energii cieplnej.

III. Zadłużenia w spółdzielni na dzień 30.11.2018r.

Na dzień 30.11.2018r. zaległości lokali mieszkalnych wynosiły 380.969,43zł, w tym z tytułu opłat mieszkaniowych i mediów 361.150,13zł, odpadów komunalnych (wywozu nieczystości) 19.470,58zł, „starego” kredytu mieszkaniowego spłaconego w formie normatywu 348,72zł. Szczegółowe dane dotyczące zadłużenia na dzień 30.11.2018r. przedstawia poniższa tabela:

	Opłaty mieszkaniowe	Odpady komunalne	Kredyt
Kwota zadłużenia	361.150,13zł	19.470,58zł	348,72zł
Ilość lokali zadłużonych	674	435	2
Zadłużenie lokali spółdzielczych	222.883,93zł 378 lokali	11.971,08zł 263 lokale	348,72zł 2 lokale
Zadłużenie lokali z odrębną własnością	138.266,20zł 296 lokali	7.499,50zł 172 lokale	0,00zł 0 lokali
Zadłużenie powyżej 3 miesięcy, w tym:	231.972,81zł 58 lokali	13.650,88zł 65 lokali	0,00zł 0 lokali

- Lokale spółdzielcze	136.850,66zł 47 lokali	8.184,38zł 43 lokale	348,72zł 2 lokale
- Odrębna własność	95.122,15zł 21 lokali	5.466,50zł 22 lokale	0,00zł 0 lokali
Przeciętne zadłużenie na lokal	535,83zł	44,76zł	174,36zł

W porównaniu z bilansem otwarcia na 01.01.2018r. zadłużenie lokali mieszkalnych zmniejszyło się o 27.904,65zł, w tym z tytułu opłat mieszkaniowych zmniejszyło się o 25.780,22zł, z tytułu odpadów komunalnych zmniejszyło się o 842,97zł, a z tytułu kredytów mieszkaniowych o 1.281,46zł, co pozytywnie świadczy o działaniach informacyjnych i windykacyjnych Spółdzielni.

IV. SPRAWY BIEŻĄCE.

1. Zarząd Spółdzielni informuje, że wszystkie działki gruntowe, które są zabudowane budynkami mieszkalnymi należącymi do zasobów Spółdzielni posiadają prawo własności, a nie prawo użytkowania wieczystego gruntów. W związku z tym działki pod budynkami mieszkalnymi nie podlegają przepisom ustawy z dnia 20.07.2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 04.09.2018r. poz. 1716), która obowiązuje od 1 stycznia 2019r.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów obejmuje natomiast place zabaw, drogi wewnętrzne, parkingi, tereny zielone itp. należące do Spółdzielni. Przedstawiciel Spółdzielni uczestniczy w pracach prowadzonych przez Związki Rewizyjne Spółdzielni Mieszkaniowych mających na celu m.in. rozszerzenia pojęcia „cel mieszkaniowy”, niestosowania wobec Spółdzielni przepisów o pomocy publicznej oraz przekształcenia prawa „na wniosek”, a obligatoryjnie.

2. Od miesiąca września 2018r. istnieje możliwość dokonania płatności w kasie głównej Spółdzielni za pomocą kart płatniczych oraz w systemie BLIK. Zachęcamy Państwa do dokonywania transakcji bezgotówkowych.
3. Ponownie zachęcamy do korzystania z platformy e-usługi, dostępnej na stronie internetowej Spółdzielni www.jednosc-ostroda.pl. W tym celu należy zgłosić się do Biura Obsługi w siedzibie Spółdzielni, w którym można otrzymać bezpłatnie login oraz hasło do korzystania z systemu. Za pomocą e-usług można zdalnie otrzymać informację o wysokości opłat, wpłaconych kwot, aktualnym saldzie, odczytach wodomierzy oraz korespondencję kierowaną ze Spółdzielni.
4. Dziękujemy mieszkańcom, firmom współpracującym ze Spółdzielnią oraz wszystkim osobom, które przesłały życzenia oraz uczestniczyły w uroczystościach związanych z Jubileuszem 60-lecia działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie.

***Z okazji Nowego 2019 Roku życzymy Państwu dużo zdrowia,
wzajemnej życzliwości i zrozumienia, jedności w rodzinach
i wspólnocie społecznej, wszelkiego dobra oraz wszystkiego
najlepszego***

***Zarząd, Rada Nadzorcza oraz pracownicy
Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie***