USTRONIE

Radom, dnia 24.02.2023r.

Szanowni Mieszkańcy

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ustronie" informuje, że w dniu 21.02.2023r. Rada Nadzorcza Spółdzielni na podstawie opracowanych przez dział księgowości finansowej analiz ekonomicznych zatwierdziła zmiany opłat za użytkowanie lokali. Wprowadzone regulacje stawek opłat wynikają wprost z rzeczywistych kosztów poniesionych w 2022 roku na utrzymanie i eksploatację zasobów, kosztów zakupu ciepła oraz prognozy ich wzrostu. Są one niezależne od Spółdzielni i wynikają z zewnętrznych uwarunkowań gospodarczych i wskaźników ekonomicznych (wysoka inflacja, wysoki poziom stóp procentowych, wzrost minimalnego wynagrodzenia) a przede wszystkim od wysokiego wzrostu kosztów zakupu mediów - czyli energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody, energii elektrycznej w częściach wspólnych (oświetlenia klatek schodowych, piwnic), które w wielu lokalach stanowią ponad połowę a nawet 2/3 całości opłat czynszowych.

W dostarczonych Państwu zawiadomieniach została wprowadzona istotna zmiana dotycząca sposobu rozliczania kosztów, które dotychczas były rozliczane w postaci opłat od osób zamieszkujących w lokalach na m^2 powierzchni lokalu. Powyższa zmiana podyktowana jest koniecznością realizacji zaleceń polustracyjnych Związku Rewizyjnego SM w Radomiu, cytat: *„Ze względu na brak możliwości precyzyjnego ustalenia ilości osób zamieszkałych w danym lokalu, rozważyć zastąpienie opłat za używanie lokali, ustalonych dotychczas od osoby, przeliczeniem na 1m² powierzchni użytkowej, lub udział w nieruchomości wspólnej."* Dla potwierdzenia spadku ilości osób informujemy, że na przestrzeni 7 lat wystąpił 11% spadek liczby osób a ilościowo jest to 1821 osób. Zmiana dotyczy opłaty stałej za zimną i ciepłą wodę.

Ponadto dokonaliśmy rozdziału opłat za użytkowane lokale na opłaty zależne i niezależne od Spółdzielni.

Opłaty zależne od Spółdzielni to:

- opłata na fundusz remontowy,
- opłata na działalność społeczno - kulturalną,
- opłata eksploatacyjna.

Opłaty na fundusz remontowy – pozostały w niezmienionej wysokości, a ich wysokość jest różna i uzależniona od potrzeb remontowych w danej nieruchomości.

Opłata na działalność społeczno - kulturalną dotyczy (zgodnie ze statutem) wyłącznie członków Spółdzielni, pozostała w niezmienionej wysokości i wynosi 0,16 zł/m^2 powierzchni lokalu.

Opłata eksploatacyjna jest zróżnicowana dla każdej nieruchomości i służy bezpośrednio do pokrywania bieżących kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych w częściach wspólnych, a więc dotyczy wszystkich elementów budynku poza lokalem mieszkalnym (czyli ściany zewnętrzne, elewacje, stropy, dachy, wyposażenie, infrastruktura techniczna wewnętrzna i zewnętrzna na terenie nieruchomości). Obejmuje ona największy zakres usług świadczonych przez zewnętrzne firmy obsługujące zasoby mieszkaniowe i użytkowe Spółdzielni, a w szczególności są to naprawy konserwacyjne, ogólnobudowlane, sanitarne, elektryczne, usługi deratyzacji i dezynfekcji, dezynsekcji, usługi kominiarskie, naprawy chodników, naprawy obróbek blacharskich, usuwanie przecieków, sprzątanie i wywóz gruzu, opon, sprzątanie piwnic itp.

W naszej Spółdzielni powyższe koszty rozliczane są zgodnie z Prawem spółdzielczym bezwynikowo w ramach nieruchomości, czyli nadwyżka kosztów lub przychodów przechodzi na rok następny. W większości są to nieruchomości wielobudynkowe i jest ich 29. W minionym 2022r. w 20 nieruchomościach wystąpiły ujemne wyniki, bieżące koszty utrzymania i eksploatacji zasobów przekroczyły przychody z opłat o kwotę blisko 800 tys. zł. Mając na względzie, że rok 2023 będzie kolejnym rokiem wzrostu kosztów (skutek inflacji) tych usług, a tym samym spowoduje pogorszenie się wyników poszczególnych nieruchomości koniecznym było podwyższenie opłat do poziomu umożliwiającego zmniejszenie strat i zapewnienie sprawnego funkcjonowania Spółdzielni oraz prowadzenia prawidłowej gospodarki w zakresie utrzymania i eksploatacji zasobów. Regulacja niezbędnych opłat dotyczy wszystkich nieruchomości i wzrost wyniósł od 0,09 do 0,43 groszy na m^2 powierzchni lokalu. Przy czym są to nadal jedne z najniższych stawek eksploatacyjnych w mieście.

Opłaty niezależne od Spółdzielni – to wszystkie pozostałe opłaty a w szczególności podatki od nieruchomości i wieczyste użytkowanie, opłata za odpady komunalne i dzierżawę pojemników, dźwigi osobowe (które obejmują koszty konserwacji, energii elektrycznej, badań dozoru technicznego i resursu), ubezpieczenie majątku (wzrost o 0,01 gr.), które to pozostały w większości w niezmienionej wysokości oprócz koniecznych regulacji do wysokości ponoszonych kosztów. W tej grupie opłat znajdują się również opłaty za koszenie i sprzątanie, gdzie wzrost wyniósł od 0,07 do 0,11 gr/m^2 lokalu oraz konserwację domofonów gdzie nastąpił wzrost o 1,06 zł za lokal.

Najważniejszymi i najbardziej kosztotwórczymi opłatami niezależnymi od Spółdzielni są media a spośród nich opłaty na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody (podgrzanie wody). W tym miejscu ponownie wyjaśniamy, że przesłane Państwu zawiadomienia z dnia 20.01.2023r. podyktowane były faktem, że do dnia 17.01.2023r. cena ciepła wyrażona w GJ wynosiła 101,07 zł brutto za 1 GJ, a od dnia 18.01.2023r. RADPEC podniósł cenę ciepła do 127,98 zł brutto za 1 GJ co stanowiło wzrost o 27%. Natomiast od dnia 01.05.2023r. RADPEC podwyższył cenę ciepła do134,59 zł brutto za 1 GJ co stanowi wzrost o kolejne 5,2%, a łącznie jest to wzrost o 32,2%. Mając powyższe na uwadze - Zarząd i Rada Nadzorcza zmuszeni byli do podjęcia decyzji o podwyższeniu od 01.02.2023r. opłaty za centralne ogrzewanie o 30% oraz opłaty za podgrzanie wody (ccw) o 23% celem niedopuszczenia do wysokich dopłat za zużywane media w lokalach po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Przypominamy również, że zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawą prawo energetyczne art. 45a Spółdzielnia rozlicza tylko i wyłącznie koszty za zakupione i dostarczone do lokalu ciepło bez prawa doliczania żadnych dodatkowych opłat. Ponadto posiadamy informacje, że dotychczasowe gigantyczne wzrosty cen energii nie są ostateczne, gdyż przedsiębiorstwa energetyczne zaplanowały w bieżącym roku przynajmniej dwie podwyżki cen energii!!!

Szanowni Mieszkańcy, Spółdzielnia jest tylko pośrednikiem w dostawie ciepła i wyłącznie rozlicza koszty zakupu energii, której wzrost cen w niektórych przypadkach przekracza za ostatnie 15 miesięcy nawet 150-180%, a to powoduje frustracje i gniew osób zamieszkujących w budynkach wielolokalowych (spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych), który obraca się przeciwko Zarządom i Radom Nadzorczym spółdzielni mieszkaniowych w całym kraju, w nich upatrując winnych. Sytuacja taka naraża nas na bezkarne obarczanie odpowiedzialnością za skutki decyzji władz, na które nie mamy wpływu.

Wobec powyższego Zarząd Spółdzielni przychyla się do inicjatywy podjętej przez Instytut Gospodarki Nieruchomościami mającej na celu wystąpienie do Ministra Klimatu i Środowiska z „PETYCJĄ" służącą ochronie mieszkańców naszej Spółdzielni przed dalszymi podwyżkami cen energii i pogłębiającym się z każdym dniem problemem ubóstwa energetycznego mieszkańców.

Apelujemy do Wszystkich Państwa o zapoznanie się z załączoną PETYCJĄ, wypełnienie i dostarczenie jej w najkrótszym terminie (najpóźniej do 15 marca 2023r.) do administracji lub siedziby Spółdzielni.

Z poważaniem
Zarząd S.M. „Ustronie"

GŁÓWNY KSIĘGOWY
CZŁONEK ZARZĄDU
Elżbieta Skalska

PREZES ZARZĄDU
Robert Pyzara

Załączenik: „PETYCJA" do Ministerstwa Klimatu i Środowiska.

Ministerstwo Klimatu i Środowiska
ul. Wawelska 52/54
00-922 Warszawa

PETYCJA

Na podstawie art.63 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., w związku z zatwierdzonym ustawą o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw oraz niektórych innych ustaw pułapem rekompensowanych cen ciepła sieciowego dla odbiorców mieszkaniowych na tak wysokim poziomie, że zamierzony efekt „ulgi" w kosztach ogrzewania jest fikcją, domagamy się:

1. *Rekompensaty za bieżący sezon grzewczy (dalej: rekompensata)* w wysokości jednego tysiąca złotych na lokal mieszkalny, w postaci dofinansowania kosztów ciepła ponoszonych przez mieszkańców budynków wielolokalowych. Rekompensata zostanie przekazana na rachunek wskazany przez zarządcę nieruchomości (spółdzielnię mieszkaniową, wspólnotę mieszkaniową) odbiorców ciepła sieciowego na podstawie jego wniosku o ilości uprawnionych lokali mieszkalnych, złożonego do 31 maja 2023r. Rekompensata zostanie przekazana przez organ uprawniony do wypłaty rekompensat w terminie 21 dni od daty złożenia wniosku przez zarządcę nieruchomości odbiorców ciepła sieciowego. Rekompensata otrzymana przez zarządcę nieruchomości odbiorców ciepła sieciowego zostanie uwzględniona w rocznym rozliczeniu zaliczek kosztów centralnego ogrzewania użytkowników uprawnionych lokali mieszkalnych.
2. Określenia wysokości przyszłych rekompensat na podstawie dotychczasowych waloryzowanych inflacją wartości lub ustanowionej powierzchni kwalifikowanej lokali mieszkalnych.

Powyższe wymagałoby uchwalenia stosownych ustaw i ich promulgacji w terminach: 30 kwietnia 2023 r. (rekompensata za bieżący sezon grzewczy) oraz 30 września 2023 r. (rekompensaty w kolejnych sezonach grzewczych).

Aktualny sposób obciążania kosztami centralnego ogrzewania odbiorców ciepła sieciowego jest nie do zaakceptowania, szczególnie w sytuacji, gdy nie otrzymują oni żadnych bezpośrednich rekompensat w przeciwieństwie do użytkowników kotłowni gazowych korzystających z preferencyjnych cen gazu ziemnego na potrzeby mieszkaniowe, a pułap rekompensowanych cen ustawowych jest tak wysoki, że zamierzony efekt „ulgi" w kosztach ogrzewania jest fikcją - co należy powtórzyć.

Akceptowanie istniejącego porządku przyczyniającego się do nieuzasadnionego wzrostu kosztów utrzymania lokali mieszkalnych, oznacza pogarszanie sytuacji materialnej odbiorców ciepła sieciowego, zmniejsza atrakcyjność najmu lokali mieszkalnych, obniża cenę rynkową lokali mieszkalnych oraz zmniejsza przychody w handlu i usługach, w konsekwencji prowadząc do zapaści gospodarczej otoczenia odbiorców ciepła sieciowego. Obowiązkiem władz jest przeciwdziałać tym trendom. Jednym ze sposobów przeciwdziałania jest sprawiedliwe rekompensowanie kosztów centralnego ogrzewania wszystkim obywatelom Rzeczypospolitej Polskiej.

IMIĘ I NAZWISKO pełnoletniego członka gospodarstwa domowego	**PESEL**	**PODPIS**

.....

miejscowość i data