

### **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<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Powyższa zmiana podyktowana jest koniecznością realizacji zaleceń polustracyjnych Związku Rewizyjnego SM w Radomiu, cytata: *„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 1m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> powierzchni lokalu. Przy czym są to nadal jedne z najniższych stawek eksploatacyjnych w mieście.

**Oplaty 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<sup>2</sup> 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 do 134,59 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 przychyliła 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 Puzara

Załącznik: „PETYCJA” do Ministerstwa Klimatu i Środowiska.

