



Szanowni Państwo,

Mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie

Zbliżający się koniec roku to odpowiedni czas na przekazanie Państwu informacji o tym co zrealizowano w mijającym roku, a także o planach na przyszłość oraz zmianach, które będą obowiązywały od nowego roku.

Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Od dnia 09.09.2017r. weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która przede wszystkim zmieniła zasady uzyskania i utraty członkostwa w Spółdzielni. W dużym uproszczeniu należy stwierdzić, że członkami Spółdzielni zostały osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali bez żadnych warunków tzn. bez obowiązkowego złożenia deklaracji członkowskiej, wpłaty wpisowego i udziału. Natomiast osoby posiadające odrębną własność lokali mogą zostać członkami Spółdzielni po złożeniu deklaracji członkowskiej również bez uiszczania wpisowego i udziału. Członkostwo w Spółdzielni utraciły osoby, które nie posiadały żadnego tytułu prawnego do lokalu znajdującego się w zasobach spółdzielczych.

Zgodnie z przedstawioną analizą przepisów w/w ustawy nowelizującej przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa nie ma już zastosowania art. 26 ustawy Prawo spółdzielcze, regulujący kwestię zwrotu udziału byłemu członkowi. Oznacza, to że w przepisach w/w ustawy brak jest regulacji, na podstawie, której członek spółdzielni mógłby otrzymać zwrot wniesionego udziału.

Od dnia 09.09.2017r. do dnia 30.11.2017r liczba członków Spółdzielni zwiększyła się o 1.112 osób. Na dzień 30.11.2017r. członkostwo w Spółdzielni posiadało 4.208 osób.

W związku ze zmianami prawa Spółdzielnia musi do dnia 09.09.2018r. zgłosić do Krajowego Rejestru Sądowego zmianę Statutu Spółdzielni. Na najbliższym posiedzeniu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni przedstawimy członkom propozycje zmian w Statucie wynikające ze zmiany przepisów prawa.

Osoby zainteresowane szczegółowymi informacjami na temat zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zapraszamy do biura Spółdzielni.

Zadłużenia w spółdzielni na dzień 30.11.2017r.

Na dzień 30.11.2017r. zaległości lokali mieszkalnych wynosiły 402.774,56zł, w tym z tytułu opłat mieszkaniowych i mediów 380.773,37zł, odpadów komunalnych (wywozu nieczystości) 20.382,85zł, „starego” kredytu mieszkaniowego spłaconego w formie normatywu 1.618,34zł. Szczegółowe dane dotyczące zadłużenia na dzień 30.11.2017r. przedstawia poniższa tabela:

	Oplaty mieszkaniowe	Odpady komunalne	Kredyt
Kwota zadłużenia	380.773,37zł	20.382,85zł	1.618,34zł
Ilość lokali zadłużonych	692	330	3
Zadłużenie lokali spółdzielczych	247.420,24zł 415 lokali	13.735,65zł 209 lokali	1618,34zł 3 lokale
Zadłużenie lokali z odrębną własnością	133.353,13zł 277 lokali	6.647,20zł 121 lokali	0,00zł 0 lokali
Zadłużenie powyżej 3 miesięcy, w tym:	240.901,67zł 69 lokali	13.971,58zł 62 lokale	1.139,53zł 1 lokal
- Lokale spółdzielcze	155.426,51zł 47 lokali	9.422,88zł 45 lokali	1.139,53zł 1 lokal
- Odrębna własność	85.475,16zł 22 lokale	4.537,70zł 17 lokali	0,00zł 0 lokali
Przeciętne zadłużenie na lokal	550,25zł	61,77zł	539,45zł

W porównaniu z bilansem otwarcia na 01.01.2017r. zadłużenie lokali mieszkalnych zmniejszyło się o 77.650,14zł, w tym z tytułu opłat mieszkaniowych zmniejszyło się o 68.295,61zł, z tytułu odpadów komunalnych zmniejszyło się o 5.876,92zł, a z tytułu kredytów mieszkaniowych o 3.477,61zł, co pozytywnie świadczy o działaniach informacyjnych i windykacyjnych Spółdzielni.

Gospodarka remontowa Spółdzielni.

W minionych latach Spółdzielnia prowadziła szereg prac remontowych na które w latach 2015-2017 wydała ponad 10,1 miliona złotych. Należy podkreślić, że wszystkie prace remontowe zostały sfinansowane z funduszu remontowego, a Spółdzielnia nie zaciągała żadnych kredytów na finansowanie tych prac. Wykonano m.in. docieplenie 13 budynków i wyremontowano 376 balkonów, remont 49 wiatrołapów, remont kominów w 17 budynkach, 10 osłon śmietnikowych, budowa 4 węzłów ciepłowniczych wraz z remontami pomieszczeń, montaż 40 latarni parkowych i solarnych, wybudowano 240 miejsc parkingowych, wymieniono domofony z analogowych na cyfrowe dla 590 mieszkań, w 4 budynkach docieplono stropodachy, a 2 budynkach stropy piwniczne, wyremontowano podesty przed wejściami do 41 klatek schodowych, w 36 mieszkaniach wykonano zadaszania na balkonach znajdujących się na ostatniej kondygnacji, wykonano remont 3 klatek schodowych, w 25 klatkach schodowych wykonano balustrady w wejściach do budynku oraz szereg prac instalacji sanitarnych (wymiana pionowej i poziomej instalacji wodnej, kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania, wymiana zaworów zimnej i ciepłej wody, cyrkulacji, gazowych i centralnego ogrzewania).

Ponadto w latach 2015-2017 dofinansowano wymianę stolarki okiennej na kwotę 244.441,78zł dla 224 lokali, w których wymieniono 865 okien lub drzwi balkonowych.

W kolejnych latach Spółdzielnia nadal będzie prowadziła prace remontowe w szerokim zakresie ze szczególnym uwzględnieniem prac termomodernizacyjnych, mających na celu ograniczenie zużycia energii cieplnej.

Zmiany w 2018r.

Od **12 grudnia 2017r.** nastąpiła zmiana ceny wody i ścieków w związku z nowelizacją ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, która weszła w życie w dniu 12.12.2017r. Zgodnie z Taryfą zawierającą ceny wody i ścieków przedstawioną przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Ostróda Sp. z o.o. z siedziba w Tyrowie cena brutto dostawy wody i odprowadzenia ścieków wzrosła o 0,47zł/1m³ (nowa cena 8,66zł/1m³, dotychczasowa cena 8,19zł/1m³). Spółdzielnia postanowiła, że pomimo wzrostu cen od

12.12.2017r. nie będzie obciążała mieszkańców za zużycie zimnej wody wg nowych cen za okres 12-31.12.2017r., za ten okres utrzymane zostaną dotychczasowe ceny. Zmiana nastąpi od 1 stycznia 2018r.

Od **11 września 2017r.** obowiązuje nowa taryfa dla ciepła MPEC Sp. z o.o. w Ostródzie zatwierdzona decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki Nr OGD.4210.9.9.2017.442.XIV.KG z dnia 21.08.2017r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego poz. 3454 z dnia 24.08.2017r. Zgodnie z nową taryfą od 11.09.2017r. obowiązują nowe stawki opłaty stałej i zmiennej. Dla czterech grup taryfowych obowiązujących w budynkach spółdzielczych średni wzrost opłaty stałej (moc zamówiona i przesył mocy zamówionej) wynosi 56,78%, a opłaty zmiennej (zużycie ciepła i przesył) 0,25%. Koszty opłaty stałej w 2016r. wyniosły łącznie 633.191,84zł. Przy nie zmienionej mocy zamówionej ale wg nowych stawek obowiązujących od 11.09.2017r. koszty opłaty stałej w następnym roku wynosiłyby 1.010.246,21zł. Byłyby to wzrost o 377.054,37zł w skali roku. Spółdzielnia złożyła wniosek do MPEC Sp. z o.o. o obniżenie mocy zamówionej z 11.769MW do 9,615MW co pozwoli na zmniejszenie kosztów stałych energii cieplnej o 183.322,30zł rocznie. Wniosek o obniżenie mocy zamówionej wynikał m.in. z przeprowadzonych prac dociepleniowych budynków, budowy nowych wymiennikowni oraz remontu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Jak wynika z powyższych danych wzrost opłaty stałej w skali roku wyniesie 193.732,07zł, a nie 377.054,37zł. Opłata stała nie zależy od zużycia energii w poszczególnych budynkach i jest płacona w równych comiesięcznych ratach.

Spółdzielnia nie podjęła decyzji o zwiększeniu zaliczki na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego (31.12.2017r.) i przeprowadzeniu analizy kosztów i zaliczek z uwzględnieniem nowej taryfy Spółdzielnia podejmie decyzje w powyższej sprawie. Zwiększone opłaty za ciepło oraz pozostawienie na tym samym poziomie zaliczek będą miały wpływ na roczne rozliczenie kosztów i zaliczek centralnego ogrzewania.

Po raz kolejny informujemy, że Zarząd Spółdzielni nie ma podstaw prawnych do negocjacji cen energii cieplnej. Wszystkie składniki opłat za energię cieplną na wniosek MPEC Sp. z o.o. zatwierdza Prezes Urzędu Regulacji Energetyki.

Od 1 stycznia 2018r. zgodnie z wcześniejszą informacją dostarczoną Państwu do skrzynek pocztowych ulega zmianie dla niektórych nieruchomości opłata z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i mienia Spółdzielni dla lokali mieszkalnych. Maksymalny wzrost wynosi 0,12zł/m² powierzchni użytkowej. Powyższa zmiana wynika m.in.: ze wzrostu minimalnego wynagrodzenia od 2018r. o 5% (w relacji rok 2018 do roku 2017), wzrostu stawki godzinowej o 5,4%, wzrostu kosztów ubezpieczenia budynków oraz pozostałego mienia Spółdzielni, przeprowadzenia w 2018r. obowiązkowych, wynikających z Prawa budowlanego, przeglądów pięcioletnich budynków, wzrostu od 01.02.2017r. opłaty za najem pojemników na odpady komunalne o 25%, wzrostu od 2018r. o 37,6% opłaty za wieczyste użytkowanie terenu w stosunku do 2017r. (nieruchomości niezabudowane – parkingi, place zabaw, wewnętrzne drogi) są we władaniu Spółdzielni na prawach użytkowania wieczystego, a nie prawa własności. W 2015r. Burmistrz Miasta Ostróda wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu i ustalił nową wysokość opłaty, która począwszy od roku 2016 wzrasta przez trzy lata - do 2018r. Wysokość opłaty w 2018r. jest wyższa od opłaty za wieczyste użytkowanie terenu obowiązującej w 2015r. o ok. 342%. Należy nadmienić, że przez wiele lat powyższa opłata nie była aktualizowana. Ponadto od 09.09.2017r. w wyniku zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkostwo w Spółdzielni uzyskały osoby, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a dotychczas nie były członkami Spółdzielni. Osoby te zamieszkują ok 530 lokali mieszkalnych i dotychczas ponosiły wyższe opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Zmniejszenie dla tych osób opłat przy jednoczesnym zachowaniu dotychczasowych stawek skutkowało by mniejszymi przychodami i powiększeniem niedoboru z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Nr 9/2009 z dnia 29.06.2009r. i 30.06.2009r. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną. W kosztach tej działalności uczestniczą członkowie Spółdzielni, natomiast właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności. Wysokość opłaty na działalność społeczną, oświatową i kulturalną wynosi 2zł miesięcznie od lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkują członkowie Spółdzielni – uchwała Rady Nadzorczej Nr 16/2014 z 19.05.2014r. Opłata ta dotyczy osób, które posiadały członkostwo przed 09.09.2017r. oraz będzie wprowadzona dla osób, które uzyskały członkostwo po 09.09.2017r. i zacznie ich obowiązywać od 01.01.2018r., a nie z dniem uzyskania członkostwa.

Również od 01.01.2018r. w niektórych nieruchomościach zmienia się wysokość odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych, jak i użytkowych. Zmiana ta jest spowodowana kontynuacją w szerokim zakresie prac remontowych w zasobach Spółdzielni oraz znaczącym wzrostem cen materiałów i robót budowlano – montażowych.

Dla osób posiadających garaże w zasobach Spółdzielni od 01.01.2018r. zostanie wprowadzony fundusz remontowy, a zgromadzone środki pozwolą na poprawę stanu technicznego części wspólnych garaży (m.in. ściany zewnętrzne, dachy, orynnowanie itp.) oraz nawierzchni w poszczególnych nieruchomościach, w których znajdują się garaże. Dotychczas osoby posiadające tytuł prawny do garaży nie wносиły opłat na fundusz remontowy.

Do końca bieżącego roku otrzymają Państwo informację o wysokościach opłat obowiązujących od 1 stycznia 2018r.

Jubileusz 60-lecia Spółdzielni.

W 2018r. mija 60 lat od powołania Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność”, dokładnie 15 marca 1958r. grupa 15 osób – Zbigniew Zieliński, Zygmunt Frąckowski, Marta Kossakowska, Jan Słupik, Kazimiera Orłowska, Antoni Kachnowicz, Zdzisław Sarbski, Hipolit Markowski, Stefan Oleszkiewicz, Jan Dębski, Stanisław Magier, Ludwik Roszkowski, Ludwik Szczepański, Helena Rąbińska i Maria Łowczyc założyła Spółdzielnię, a w dniu 20 maja 1958r. Sąd Powiatowy w Ostródzie zarejestrował Spółdzielnię pod numerem ewidencyjnym akt RS-VIII-734.

O planach związanych z obchodami Jubileuszu 60-lecia Spółdzielni będziemy Państwa informować na bieżąco. *Jednocześnie zwracamy się z uprzejmą prośbą do mieszkańców o udostępnienie starych fotografii, dokumentów przedstawiających nasze zasoby na przestrzeni lat.* Kontakt telefoniczny 89 642-32-07 lub e-mail: sm_jednostroda@wp.pl



**Nastrojowych, radosnych i szczęśliwych
Świąt Bożego Narodzenia
oraz wszystkiego, co najlepsze w każdym dniu
nadchodzącego Nowego 2018 Roku
życzy
Zarząd oraz Pracownicy
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Jedność” w Ostródzie**