



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_jednostcostroda@wp.pl

Sierpień 2021

Szanowni Państwo, Mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie

W sierpniu bieżącego roku Spółdzielnia otrzymała informacje – decyzje o podwyżce cen za energię ciepłą, dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz za dostawę gazu. **Po raz kolejny informujemy, że podwyżka cen, tych mediów w żaden sposób nie zależy od Spółdzielni, nie jest ze Spółdzielnią ustalana czy negocjowana. Ceny energii ciepłej na wniosek dostawcy MPEC Sp. z o.o. w Ostródzie zatwierdza Urząd Regulacji Energetyki, natomiast ceny za wodę i odprowadzanie ścieków na wniosek PWiK Sp. z o.o. zatwierdza Państwowe Gospodarstwo Wodne WODY POLSKIE.** Spółdzielni nie są przekazywane wnioski dostawców mediów, tym samym nie są znane powody i okoliczności wzrostu cen. W związku z powyższym przekazujemy Państwu informację o zmianach poszczególnych składników opłat mieszkaniowych wraz z uzasadnieniem, zgodnie z art. 4 ust. 7 i ust. 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

I. Centralne ogrzewanie, podgrzanie wody.

Opłata za energię ciepłą składa się z dwóch elementów:

- opłaty stałej, która nie zależy od ilości zakupionego ciepła, a wynika z mocy zamówionej i jej przesyłu do poszczególnych budynków,
- opłaty zmiennej tj. zużycia ciepła i przesyłu na podstawie odczytu ciepłomierza zainstalowanego w każdym budynku.

Wzrost cen za energię ciepłą od 1 sierpnia 2021r. wyniósł ponad 8,5% w stosunku do cen dotychczas obowiązujących.

Od 1 stycznia 2019r. to czwarta zmiana (podwyżka) cen ciepła wprowadzona przez dostawcę, a nie przez Spółdzielnię. Ceny obowiązujące od 1 sierpnia 2021r. wzrosły ponad 25% w stosunku do cen obowiązujących od początku 2019r.

Za okres I półrocza 2021r. koszty energii ciepłej przewyższają zaliczki wpłacane przez mieszkańców o ponad 600 tysięcy złotych.

Wzrost kosztów ciepła wpłynie zarówno na rozliczenie roczne centralnego ogrzewania oraz kwartalne rozliczenia ciepła na podgrzanie wody. Koniecznym była zmiana stawek za ciepło, w szczególności dotycząca opłaty zmiennej, która pozostawała na tym samym poziomie od czerwca 2015r. Spółdzielnia prowadząc różnego rodzaju prace remontowe i termomodernizacyjne skutkujące zmniejszeniem zapotrzebowania na ciepło, corocznie zmniejsza zamówioną moc w budynkach, w których były wykonywane prace. Nie wpływa to jednak na zmniejszenie opłat za ciepło m.in. z powodu corocznie rosnących cen energii ciepłej. Dla przykładu przedstawiamy tabelę porównując zamówioną moc i jej koszty oraz zakupioną energię ciepłą i jej koszty w roku 2016 i 2020 (okres 5 lat):

Wyszczególnienie	2016 rok	2020 rok	- zmniejszenie + zwiększenie	zmiana w%
Moc zamówiona w (MW)	150,66 MW	114,96 MW	-35,70 MW	-23,70%
Koszty mocy zamówionej (opłata stała)	610.903,73 zł	1.004.045,54zł	+393.141,81zł	+64,35%
Zużycie ciepła w (GJ)	87.725,08 GJ	81.048,96 GJ	-6.676,12 GJ	-7,61%
Koszty zużycia ciepła (opłata zmienna)	4.365.370,33zł	5.061.947,47zł	+696.577,14zł	+15,96%
Razem koszty	4.976.274,06zł	6.065.993,01zł	+1.089.718,95zł	+21,90%

Z tabeli wynika, że w ciągu 5 lat w wyniku termomodernizacji budynków, remontów wymiennikowni, instalacji c.o. i c.w. i innych prac energooszczędnych Spółdzielnia zmniejszyła zamówioną moc o 35,7 MW, a zużycie ciepła przez mieszkańców było mniejsze o 6.676,12 GJ. Pomimo tego mieszkańcy Spółdzielni zapłacili w tym okresie prawie 400 tys. zł więcej z tytułu zamówionej mocy oraz prawie 700 tys. zł więcej za zużycie ciepła. W tym okresie łączna opłata z tytułu dostawy energii cieplnej wzrosła o ponad 1 mln złotych. W okresie 2016 – 06/2021 Spółdzielnia wykonała prace remontowe mające na celu ograniczenie zużycia energii cieplnej w budynkach na kwotę ponad 12,5 mln złotych, w tym dofinansowanie w wysokości 1,8 mln złotych w ramach RPO WiM 2014-2020.

W związku ze wzrostem kosztów zakupu energii cieplnej od **1 września 2021r.** ulegają zmianie:

- 1) Zaliczka na energię ciepłą – opłata stała – wzrost o 0,05zł/1m² miesięcznie,
- 2) Zaliczka na centralne ogrzewanie – opłata zmienna – wzrost o 0,10zł/1m² miesięcznie,
- 3) Zaliczka na podgrzanie 1m³ wody na 1 osobę. Wysokość tej opłaty jest zróżnicowana dla poszczególnych budynków.

Każdy z Państwa otrzyma w miesiącu sierpniu zestawienie opłat obowiązujących od 1 września 2021r., a w grudniu 2021r. wykaz opłat obowiązujących od 1 stycznia 2022r.

Informujemy, że każdy mieszkaniec może indywidualnie wnioskować o zmianę wysokości zaliczki na opłatę zmienną w przypadku wystąpienia niedopłaty lub nadpłaty z rozliczenia centralnego ogrzewania.

Pełny tekst zmiany taryfy dla ciepła dostępny jest na stronie internetowej dostawcy ciepła: www.mpec.ostroda.pl.

II. Dostawa wody i odprowadzanie ścieków.

Od 1 września 2021r. będzie obowiązywała nowa taryfa za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków, która została zatwierdzona przez Państwowe Gospodarstwo Wodne WODY POLSKIE, na wniosek Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Ostróda Sp. z o.o. Nowa taryfa, podobnie jak poprzednia określa stawki za dostawę wody i odprowadzanie ścieków na okres najbliższych 3 lat. Analogicznie jak w przypadku procedury podwyżki energii cieplnej, Spółdzielnia nie ma żadnych możliwości prawnych do uczestnictwa w procesie ustalania cen za wodę i ścieki i nie ma żadnego wpływu na ich wysokość. Przez 36 miesięcy będą obowiązywały następujące stawki w poszczególnych okresach:

- 1) Od 1 września 2021r. do 31 sierpnia 2022r. cena za wodę i ścieki - 9,89zł/1m³ – wzrost o 9,52% w stosunku do aktualnej ceny,
- 2) Od 1 września 2022r. do 31 sierpnia 2023r. cena za wodę i ścieki – 9,99zł/1m³ – wzrost o 10,63% w stosunku do aktualnej ceny,
- 3) Od 1 września 2023r. do 31 sierpnia 2024r. cena za wodę i ścieki – 9,83zł/1m³ – wzrost o 8,86% w stosunku do aktualnej ceny. Cena ta będzie obowiązywała do dnia zatwierdzenia nowej taryfy na następny okres.

Podobnie jak w przypadku energii cieplnej podajemy zmiany w ilości pobranej wody i kosztach, które ponieśli mieszkańcy w roku 2016 i 2020.

Wyszczególnienie	2016 rok	2020 rok	- zmniejszenie + zwiększenie
Ilość pobranej wody	242.021m ³	238.550m ³	-3.471m ³
Koszty za wodę i ścieki	1.979.540,88zł	2.134.010,21zł	+154.469,33zł

W 2020r. mieszkańcy zużyli ponad 3,5 tys. m³ wody mniej niż w 2016r., a zapłacili ponad 150 tys. zł więcej niż pięć lat wcześniej. Treść taryfy na zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków znajduje się na stronie internetowej PWiK Sp. z o.o. pod adresem <https://www.bip.pwik.ostroda.pl/124,taryfa-dla-wody-i-sciekow>.

UWAGA: Ze względu na wprowadzenie nowych cen za energię ciepłą oraz wodę, rozliczenie zużytej wody i wpłacanych przez Państwa zaliczek oraz rozliczenie faktycznego kosztu podgrzania wody i pobieranych na ten cel zaliczek nastąpi wyjątkowo za 2 miesiące, tzn. za okres od 1 lipca 2021r. do 31 sierpnia 2021r. Następny okres rozliczeniowy będzie obejmował 4 miesiące, od 1 września 2021r. do 31 grudnia 2021r.

III. Gaz /dotyczy lokali w budynkach, które nie mają podpisanej indywidualnej umowy na dostawę gazu/.

W dniu 12 sierpnia 2021r. Spółdzielnia otrzymała informację od PGNiG Obrót Detaliczny sp. z o.o., dotyczącą zmiany cen gazu, która obowiązuje od 15 sierpnia 2021r. Wzrost obowiązującej ceny w stosunku do poprzedniej wyniósł 25,52%.

Spółdzielnia w związku z tą zmianą nie podwyższyła opłat. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego zużycia gazu, dokonamy analizy dla każdego budynku.

Spółdzielnia podobnie jak w przypadku energii cieplnej i wody nie ma wpływu na wysokość cen za gaz, które zatwierdza Urząd Regulacji Energetyki na wniosek operatora.

Informujemy, że zmiana cen gazu dotyczy wyłącznie lokali w budynkach, w których jest tzw. „gaz zbiorczy”, a mieszkańcy tych lokali nie posiadają indywidualnych umów z dostawcą gazu.

IV. Zmiana wysokości stawki zaliczki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność” w Ostródzie informuje, że na wniosek Zarządu zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 44/2021 z dnia 11 sierpnia 2021r. ulega zmianie z dniem **1 stycznia 2022r.** wysokość zaliczki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości o 0,05zł/1m² powierzchni użytkowej.

Najważniejszymi elementami powodującymi konieczność zmiany wysokości zaliczki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości są m.in. wzrost minimalnego wynagrodzenia o 7,14% (w roku 2022 w stosunku do roku 2021), co powoduje wzrost wartości usług świadczonych na rzecz Spółdzielni (usługi utrzymania czystości i porządku, usługi pielęgnacji terenów zielonych, usługi ochrony mienia Spółdzielni, wzrost cen przeglądów wynikających z Prawa budowlanego itp.) Równie istotny jest rosnący wskaźnik inflacji, który wg komunikatu GUS wynosi 5% w miesiącu lipcu 2021r. w stosunku do lipca 2020r. wpływający na ceny materiałów, towarów, urządzeń niezbędnych do zapewnienia prawidłowej eksploatacji i utrzymania nieruchomości w należytym stanie. W/w czynniki powodują, że w dalszym ciągu łączne koszty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości przewyższają osiągnięte przychody.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica pomiędzy kosztami i przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości zwiększa odpowiednio koszt lub przychód roku następnego. Znacząca część tych kosztów (ale niewystarczająca do pokrycia w całości niedoboru) jest corocznie pokrywana z nadwyżki bilansowej na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, ograniczając tym samym możliwość przekierowania tych środków na inne cele m.in. na remonty zasobów mieszkaniowych.

V. Zmiana wysokości odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność” w Ostródzie informuje również, że na wniosek Zarządu zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 45/2021 z dnia 11 sierpnia 2021r. ulega zmianie z dniem **1 stycznia 2022r.** wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy o 0,05zł/1m² powierzchni użytkowej.

Uzasadnieniem zmiany wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy jest bardzo wysoki wzrost cen materiałów budowlanych, przekraczający w niektórych przypadkach 100%, wzrost cen energii elektrycznej, paliwa co ma bezpośrednie przełożenie na podwyżkę usług budowlanych. Równocześnie ze wzrostem cen materiałów i usług w budownictwie oraz rosnąca

inflacja powoduje wzrost wynagrodzeń w sektorze budowlanym, co znacząco wpływa na koszty wykonywanych prac remontowych przez firmy zewnętrzne.

W bieżącym roku podobnie jak w latach poprzednich, Spółdzielnia nie korzystała z kredytów bankowych i ze zwrotnych źródeł finansowania w celu dokonania prac remontowych, gdyż zostały one sfinansowane ze środków pochodzących od mieszkańców Spółdzielni oraz częściowo z funduszy pozyskanych z Regionalnego Programu Operacyjnego „Warmia i Mazury 2014-2020”. W 2021 roku Spółdzielnia wykona m.in. termomodernizację 4 budynków na kwotę ponad 4,2 mln złotych (dofinansowanie z RPO WiM ok. 50%), docieplenie stropów piwnic, montaż altan śmietnikowych nowych oraz gruntowny remont altan po spaleniu, dokona wymiany oświetlenia terenów należących do Spółdzielni, wymiany poziomej i pionowej instalacji c.o., c.w., i z.w. w budynkach spółdzielczych.

Z funduszu remontowego zostało wypłacone również dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej. Spółdzielnia, jako jedyny podmiot zarządzający nieruchomościami w Ostródzie, częściowo refinansuje koszty poniesione przez mieszkańców na wymianę okien. W latach 2012-2021 łączne dofinansowanie wypłacone mieszkańcom wyniosło 793 tys. złotych. W 2021 roku kontynuujemy niezbędne remonty na podstawie corocznie przeprowadzanych przeglądów budowlanych.

VI. Zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.07.2021r.

Na dzień 31.07.2021r. zaległości lokali mieszkalnych wynosiły 500.373,70zł, w tym z tytułu opłat mieszkaniowych i mediów 457.816,78zł, odpadów komunalnych (wywozu nieczystości) 42.556,92zł. Szczegółowe dane dotyczące zadłużenia na dzień 31.07.2021r. przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Opłaty mieszkaniowe	Odpady komunalne
Kwota zadłużenia	457.816,78 zł	42.556,92 zł
Ilość lokali zadłużonych	1.084 lokale	311 lokali
Zadłużenie lokali spółdzielczych	293.921,53 zł 583 lokale	24.918,86 zł 193 lokale
Zadłużenie lokali z odrębną własnością	163.895,25 zł 501 lokali	17.638,06 zł 118 lokali
Zadłużenie powyżej 3 miesięcy, w tym:	277.765,61 zł 64 lokale	29.368,86 zł 64 lokale
- Lokale spółdzielcze	179.422,62 zł 38 lokali	16.452,86 zł 38 lokali
- Odrębna własność	98.343,09 zł 26 lokali	12.916,00 zł 26 lokali
Przeciętne zadłużenie na lokal	422,34 zł	136,84 zł

Spółdzielnia pomimo zadłużenia mieszkańców reguluje terminowo wszystkie zobowiązania wobec dostawców mediów, wykonawców prac remontowych, firm świadczących usługi dla Spółdzielni oraz wszelkie opłaty publiczno – prawne. Zadłużenie sięgające ponad 0,5 mln złotych ma wpływ na zakres prac remontowych w zasobach Spółdzielni. Spółdzielnia pośredniczy w płatnościach za odpady komunalne pomiędzy mieszkańcami a Związkiem Gmin, przekazując co miesiąc kwotę wynikającą ze złożonych przez Państwa oświadczeń, pomimo istniejących zaległości.

Koszty windykacji wobec osób zalegających z opłatami z tego tytułu ponosi Spółdzielnia a nie odbiorca środków czyli Związek Gmin Regionu Ostródzko – Iławskiego „Czyste Środowisko”.