



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

Wrzesień 2024

Szanowni Państwo, Mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Ostródzie

Wymiana podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

We wszystkich budynkach zostaną wymienione podzielniki montowane na grzejnikach. Osoby dokonujące wymiany posiadają identyfikatory oraz upoważnienie podpisane przez Zarząd Spółdzielni. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek wątpliwości należy wymagać okazania upoważnienia i identyfikatora.

Rozliczenie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku będzie wykonane na jednym druku rozliczeniowym oraz będzie zawierało dane ze „starych” podzielników oraz „nowych” podzielników. Sumaryczne dane z tych podzielników będą podstawą do rozliczenia Państwa zaliczek i kosztów za 2024 rok.

Informujemy po raz kolejny, że podzielnik nie jest urządzeniem pomiarowym i nie podaje ilości pobranej energii cieplnej przez grzejnik. Podzielnik jest urządzeniem wskaźnikowym (podającym jednostki niemianowane) pozwalającym określić udział pomieszczenia, lokalu w kosztach danego budynku czy nieruchomości

Koszty podzielników i ich wymiany będą rozliczane przez 10 lat razem z rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania za dany okres rozliczeniowy. Nie jest wymagana dodatkowa opłata i z tego tytułu nie będą wprowadzane dodatkowe składniki opłat. Informujemy również, że zgodnie z ustawą Prawo energetyczne koszty rozliczenia nie mogą dodatkowo powiększać kosztów energii cieplnej.

W przypadku jakichkolwiek pytań i wątpliwości prosimy o kontakt z Działem Technicznym i Utrzymania Zasobów naszej Spółdzielni.

Prosimy również o przestrzeganie terminów wymiany podzielników, zapewnienie dogodnych warunków do wymiany, co znacznie przyspieszy proces wymiany podzielników.

Zmiana wysokości zaliczki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości oraz stawki odpisu na fundusz remontowy.

Ostatnia zmiana wysokości zaliczki na eksploatację i odpisu na fundusz remontowy nastąpiła **od 1 stycznia 2023 roku**. Nowe stawki będą obowiązywały **od 1 stycznia 2025 roku**.

Na zmianę opłat po dwóch latach mają wpływ zmieniające się niezależnie od Spółdzielni warunki i czynniki otoczenia gospodarczego oraz decyzje w postaci ustaw i rozporządzeń obowiązujących również spółdzielnie mieszkaniowe. Najważniejszymi elementami powodującymi konieczność zmiany wysokości opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości oraz odpisu na fundusz remontowy są m.in. 5-krotny wzrost minimalnego wynagrodzenia o 33,7% (od 01.01.2023r. 3.490zł, do 01.01.2025r. 4.666zł), wskaźnik inflacji za 2023 rok w wysokości 11,4%. Te czynniki powodują wzrost usług świadczonych na rzecz Spółdzielni (usługi utrzymania czystości i porządku, usługi utrzymania terenów zielonych, obsługi kominiarskiej, wzrost kosztów obowiązkowych przeglądów wynikających z ustawy Prawo budowlane, usługi pogotowia technicznego w zakresie sanitarnym i elektrycznym poza godzinami pracy Spółdzielni oraz rosnące koszty ubezpieczenia budynków i urządzeń infrastruktury towarzyszącej). W 2023 roku na spółdzielnie mieszkaniowe został nałożony obowiązek sporządzenia charakterystyk energetycznych budynków, które mogą być podstawą do sporządzania takich charakterystyk dla lokali mieszkalnych. Dokumenty te są niezbędne przy sprzedaży mieszkań. Koszty charakterystyk dla lokali ponosi mieszkaniowiec, a dla budynku Spółdzielnia. Wzrost płacy minimalnej oraz dwucyfrowa inflacja spowodowała znaczący wzrost kosztów prac remontowych wykonywanych przez podmioty zewnętrzne na rzecz Spółdzielni.

Łączne zwiększenie opłat na eksploatację i fundusz remontowy wyniesie 0,40zł/1m² powierzchni użytkowej mieszkania (co stanowi ok. 9,6% w stosunku do opłat dotychczasowych obowiązujących do 31.12.2024r.)

Realizacja prac remontowych w 2024 roku.

W bieżącym roku Spółdzielnia realizuje docieplenie kolejnych dwóch budynków przy ul. Jaracza 6A i Poniatowskiego 2 o łącznej wartości ponad 2,1 mln złotych. Zakończono prace związane z kompleksowym remontem wiatrołapów, schodów i podestów wejściowych w dwóch budynkach Osiedle Młodych 5 i 6. Spółdzielnia sukcesywnie wyposaża kolejne budynki w instalacje OZE (pompy ciepła zasilane z paneli fotowoltaicznych) wspomagające podgrzewanie wody zmniejszając tym samym ilość ciepła dostarczanego z MPEC. W 2023r. w takie instalacje wyposażono 2 budynki (21 Stycznia 32 i Poniatowskiego 4), w 2024r. kolejne 4 budynki (Osiedle Młodych 2 i 6 oraz Jagiełły 7 i 7A), a obecnie planowane jest wykonanie kolejnych 14 budynków (z terminem wykonania na lata 2024-2025). W budynku Osiedle Młodych 2 dokonano wymiany wyeksploatowanego węzła ciepłowniczego na nowoczesny kompaktowy dwufunkcyjny węzeł ciepłowniczy. Spółdzielnia realizuje prace remontowe z funduszu remontowego oraz pozyskuje dofinansowania z różnych źródeł. Docieplenia budynków, wymiany węzłów ciepłowniczych poprzedzone są złożeniem wniosków o przyznanie tzw. „białych certyfikatów” natomiast montaż instalacji OZE wnioskami o przyznanie tzw. Grantu OZE. Z tytułu pozyskania „białych certyfikatów” Spółdzielnia pozyskała w latach 2022-2023 środki finansowe w łącznej wysokości ok. 140 tys. złotych i oczekuje na wypłatę kolejnych środków w szacowanej wysokości ok 120 tys. złotych. Z tytułu rozliczonych w 2024r. wniosków w programie Grant OZE Spółdzielnia pozyskała środki w wysokości ok. 53 tys. złotych i oczekuje na wypłatę kolejnych środków w wysokości ok. 150 tys. złotych.

Budynki wchodzące w skład zasobów w przeważającej większości zostały wyposażone w energooszczędne oświetlenie części wspólnych (klatek schodowych, wiatrołapów i korytarzy piwnicznych). Wymieniane są także systemy domofonowe z analogowych na cyfrowe. Działania w tym zakresie są realizowane budynek po budynku przez pracowników Spółdzielni. W bieżącym roku dokonano montażu kolejnych osłon śmietnikowych (budynek Raclawicka 3, Grunwaldzka 9 i 11, Stępowskiego 12 i 14, a obecnie powstaje osłona przy budynku Jaracza 24). Budynki wchodzące w skład zasobów Spółdzielni są praktycznie w 100% wyposażone w zamykane osłony śmietnikowe.

W związku z inwestycją realizowaną przez Gminę Miejską Ostróda, związaną z remontem ul. Przedszkolnej zlecono i zrealizowano remont zatok postojowych o wartości ok. 210 tys. złotych należących do Spółdzielni zlokalizowanych wzdłuż tej ulicy. Środki te pochodziły również z funduszu remontowego.

Znaczącym kosztem w prowadzonych pracach remontowych w bieżącym roku są wymiany instalacji wod.-kan. oraz frezowanie i czyszczenie chemiczne instalacji kanalizacyjnych w częściach wspólnych. Na ten cel wydatkowano ok. 475 tys. złotych.

Spółdzielnia jako jedyna instytucja w Ostródzie realizuje dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej. W bieżącym roku na ten cel wydatkowano kwotę w łącznej wysokości ponad 33 tys. złotych.

Wstępny plan na 2025 rok.

Do działań planowanych na przyszły rok należą docieplenie kolejnych budynków, montaż instalacji OZE, wymiana instalacji wod.-kan., frezowanie i czyszczenie chemiczne pionów kanalizacji sanitarnej, wymiana węzłów ciepłowniczych, wymiana systemów domofonowych, wymiana oświetlenia w częściach wspólnych. Monitorowane są możliwości pozyskania dotacji na planowane prace remontowe. Do realizacji przesuniętej z 2024r. należy budowa dróg pożarowych dla budynków Czarnieckiego 63, Czarnieckiego 67A i Czarnieckiego 67B zgodnie z decyzją nałożoną na Spółdzielnię przez Straż Pożarną.

Z wyrazami szacunku

PREZES ZARZĄDU

Leszek Klonowski