



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praca” w Iławie szczegółowo odpowiada na petycję mieszkańców

data aktualizacji: 2024.10.31



Mieszkańcy bloku przy ul. Kasprowicza 1 w Iławie i wszyscy inni zainteresowani mieszkańcy - to adresaci odpowiedzi, jakiej udziela na petycję z dnia 3 października Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Praca” w Iławie Tomasz Mazurewicz. W odpowiedzi tej, zgodnie z prośbą mieszkańców, zawarte są szczegółowe wyjaśnienia dotyczące sposobu naliczania i rozliczania opłaty stałej za ciepłą wodę.

W imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Praca” w Iławie, w odpowiedzi na pismo datowane na dzień 3 października 2024 r. złożone przez p. Edytę Wasiewską wraz z załączoną listą podpisów innych osób, udzielam odpowiedzi na zawarte tam pytania ([pisownia oryginalna wytłuszczona kolorem niebieskim](#)).

1. W oficjalnym piśmie skierowanym do wszystkich mieszkańców prosimy o wskazanie, że nowa wprowadzona opłata będzie zaliczką podlegającą rozliczeniu a nie opłatą i wskazanie jej jako zaliczki w comiesięcznych naliczeniach.

Odpowiedź: Nie ma możliwości wskazania, iż wprowadzona opłata jest zaliczką podlegającą rozliczeniu, ponieważ ma ona służyć pokryciu kosztów stałych związanych z dostawą ciepłej wody do lokali mieszkalnych. Jak wskazano w poprzednim piśmie zgodnie z art. 45 ust. 8 pkt 3 lit. b ustawy prawo energetyczne:

Koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2, rozlicza się w części dotyczącej kosztów stałych

dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, wykorzystując liczbę lokali w budynku lub powierzchnię lokali. Przy przyjęciu, iż opłata stała jest zaliczką, doszłoby do złamania przepisów prawa.

Nie zmienia to jednak faktu, iż jak przedstawiono w trakcie spotkania, wpływy z opłaty stałej zostaną w całości pokryte na faktury za ciepło z Energetyki Ciepłej sp. z o.o. w Iławie. Tym samym straty na ciepłej wodzie, jakie dotychczas powstawały, będą pokrywane z tej opłaty w pierwszej kolejności. Do tej pory strata ta była przenoszona do kosztów centralnego ogrzewania, za które płacili mieszkańcy. Więc w praktyce rozliczenie tej dopłaty nastąpi w końcowym rozliczeniu ciepła, ponieważ pokrycie strat na wodę powinno spowodować mniejsze koszty centralnego ogrzewania w budynkach.

2. Przedstawić kalkulację kosztów (nie wzór), z której wynika wysokość wprowadzonej opłaty 39,00 zł.

Odpowiedź: Wysokość wprowadzonej uśrednionej opłaty stałej w wysokości 39 zł od mieszkania wynika m.in. z następującego wyliczenia:

Niedobór ciepłej wody na dzień 31.12.2023r. w wysokości 1.558.684,52 zł dzielony przez 4 132 mieszkania dzielony przez 12 miesięcy wyniósł 31,44 zł.

Wyliczony średni koszt opłaty stałej za ciepłą wodę został zwiększony o wzrost kosztów opłat stałych, które Energetyka Ciepła wprowadziła od 27 kwietnia 2024r., a także o rezerwę na rozliczenie ciepłej wody, która może się różnić od roku poprzedniego.

3. Przedstawić kalkulację kosztów (nie wzór) rozliczenia poszczególnych budynków i wysokość ewentualnej opłaty liczonej od metra kwadratowego powierzchni mieszkania.

Odpowiedź: Przedstawiamy koszty ciepłej wody według faktur otrzymanych z E. C. w okresie niegrzewczym i zadeklarowane zaliczki przez mieszkańców budynku przy ulicy Kasprowicza 1, które zazwyczaj po odczytach elektronicznych ulegają zmniejszeniu.

Ilość osób	GJ c.w.	Koszt c.w.	Zamów. moc. przesył c.w.	Razem koszt c.w.	Różnica zaliczki-koszty	Zaliczki c.w. Mieszk. oraz ryczałt c.w.	Ilość m ³ zaliczki
342	152,274	20 945,43	2 521,08	23 466,51	-12 154,91	11 311,60	355
340	152,274	20 945,43	2 521,08	23 466,51	-11 961,29	11 505,22	355
339	152,274	20 945,43	2 521,08	23 466,51	-11 929,02	11 537,49	354
339	152,274	20 617,29	2 602,93	23 220,22	-11 682,73	11 537,49	354
340	145,863	16 150,62	3 135,17	19 285,79	-7 683,76	11 602,03	356
341	121,058	13 404,10	3 135,17	16 539,27	-13 622,11	2 917,16	72 po odczycie elektr.
342	180,555	19 991,88	3 135,17	23 127,05	-11 359,65	11 767,40	361
344	138,908	15 380,53	3 135,17	18 515,70	-6 683,76	11 831,94	363
344	155,749	17 245,25	3 135,17	20 380,42	-8 548,48	11 831,94	363
		165 625,96	25 842,02	191 467,98	-95 625,71	95 842,27	2933

Niedobór z tytułu ciepłej w kwocie **95 625,71 zł** dzielony przez ilość mieszkań: 208 oraz ilość miesięcy: 9 daje kwotę **51,08 zł** od mieszkania. Powyższe dane potwierdzają zasadność wprowadzenia opłaty stałej. Ponadto wyjaśniamy, iż Spółdzielnia nasza nie uzyskuje z tytułu rozliczenia energii ciepłej (tj. ciepła woda i centralne ogrzewanie) żadnych pożytków.

Poczynione przez niektórych mieszkańców uwagi o uzyskiwanych przez spółdzielnię dochodach przy rozliczeniach są nieprawdziwe.

Jednocześnie informujemy, iż w m-cu V 2024r. została zakończona lustracja ustawowa spółdzielni za okres od 01.01.2021r. do 31.12.2023r. oraz zakończono także badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023 r. przez niezależnego biegłego rewidenta z kancelarii w Katowicach. **Z przedłożonej opinii wynika, że przedmiotowe sprawozdanie sporządzone zostało zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, przepisami spółdzielczymi i krajowymi standardami rewizji finansowej oraz że jest ono rzetelne i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową spółdzielni, jak też i wynik finansowy spółdzielni.**

4. Jeżeli powyższa kalkulacja będzie korzystniejsza dla lokatorów, to nowa zaliczka ma być rozliczana od metra kwadratowego mieszkania i ma być zgodna z kosztami wynikającymi ze zużycia energii cieplnej, na podstawie faktur.

Odpowiedź: Niedobór z tytułu energii cieplej w kwocie 95 625,71: powierzchnię mieszkań w budynku 8 804,52 m² : 9 m-cy = 1,21 zł/m²

Przykład:

Powierzchnia użytkowa mieszkania 47 m² * 1,21 zł/m² = **56,87 zł/m-c**

5. Do momentu wyjaśnienia zasadnych wątpliwości co do sposobu naliczenia i rozliczenia opłaty wstrzymać doliczanie tych opłat do czynszów lokatorów. Zgodnie z wyjaśnieniami ta opłata i tak już funkcjonuje w naliczeniach albo centralnego ogrzewania albo w opłatach za wodę (tu różne wyjaśnienia Prezesa Spółdzielni).

Odpowiedź: Zgodnie z deklaracją Zarządu przedstawioną na spotkaniu do czasu przesłania wyjaśnień opłata stała nie będzie windykowana wobec mieszkańców.

6. Wysokość zaliczek wyliczona zostanie odrębnie dla każdego budynku.

Odpowiedź: Spółdzielnia w ostatnich latach prowadzi systematyczne modernizacje wymiennikowni ciepła tak, aby zmniejszyć koszty zużycia ciepła. Do czasu zakończenia tego procesu we wszystkich budynkach zaliczki na ciepło będą w takiej samej wysokości w całej Spółdzielni. Jednakże każdy budynek jest indywidualnie rozliczany ze zużytego ciepła i niezależnie od tego, że zaliczka na ciepło jest taka sama we wszystkich budynkach, to mieszkańcy otrzymują zwroty lub dopłaty do ciepła na podstawie rzeczywistego zużycia. Zatem taka sama wysokość zaliczki na ciepło nie ma znaczenia dla końcowego rozliczenia ciepła, bo i tak mieszkańcy płacą za ciepło wykorzystane.

7. Proszę podać szczegółowo definicję opłat, których dokonujemy tj. opłata stała za wodę, podgrzanie wody, przygotowanie ciepłej wody (jakie koszty pokrywają).

Odpowiedź: Opłata stała za wodę służy pokryciu kosztów stałych związanych z dostawami ciepłej wody, a wynikającymi z kosztów cyrkulacji ciepłej wody w każdym budynku. Natomiast opłata za podgrzanie wody służy pokryciu kosztów podgrzania jednego metra sześciennego wody zimnej do temperatury wody cieplej, która leci z kranu w każdym mieszkaniu.

8. Każdy lokator powinien otrzymać rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania, wody oraz zaliczki na „przygotowanie wody” dla poszczególnych lokali oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia po okresie rozliczeniowym według poniesionych całkowitych kosztów po uwzględnieniu wniesionych zaliczek - wskazać termin rozliczenia zaliczek.

Odpowiedź: Wszyscy mieszkańcy naszej Spółdzielni otrzymują rozliczenia energii ciepłej.

9. Podać informację czy i w jakiej wysokości spółdzielnia otrzymała rekompensaty od dostawcy ciepła jako tzw. „podmiot wrażliwy”. Jak znacząco obniżyło to koszty za ciepło i jak obniżyło to koszty lokatorów.

Odpowiedź: W ramach przepisów tzw. tarczy energetycznej wprowadzono system rekompensat, dla producentów ciepła (w Iławie jest to Energetyka Ciepła). Dlatego rekompensaty otrzymała Energetyka Ciepła, a Spółdzielnia nie dostała z tego tytułu nawet złotówki. W okresie 10-2022r.-04-2024r. z tytułu rekompensaty faktury za energię ciepłą wystawione przez E. C. zostały pomniejszone o kwotę:

11 808 921,15 zł.

Każdy mieszkaniec w rozliczeniu ciepła otrzymał informację dotyczącą jaka kwota przypada na metr kwadratowy mieszkania z tytułu rekompensaty.

Jeżeli chodzi o ceny ciepła, to najlepiej pokazać, jakie były koszty ciepła dla całej Spółdzielni w poszczególnych latach:

- rok 2021 - 10 982 913,73 zł,
- rok 2022 - **14 797 384,73 zł,**
- rok 2023 - **20 661 506,64 zł.**

10. Jeżeli „przygotowanie wody” do tej pory było wliczane w opłacie za ciepłą wodę, żądamy proporcjonalnego pomniejszenia zaliczek za wodę a jeżeli było wliczone w zaliczki za centralne ogrzewanie, to żądamy proporcjonalnego pomniejszenia zaliczek za centralne ogrzewanie.

Odpowiedź: Spółdzielnia po pierwszym sezonie stosowania opłaty stałej dokona analizy kosztów ciepła i w zależności od wyników być może dokona obniżenia zaliczek na ciepło. W chwili obecnej nie zostanie to dokonane, ponieważ w poprzednim sezonie grzewczym część lokali miała dopłaty do ciepła. W trakcie spotkań z mieszkańcami zarzucono Spółdzielni, iż ustaliła zaliczki na ciepło w zbyt małej wysokości. Lokatorzy oświadczyli, iż wolą płacić wyższe zaliczki, ale mieć zwroty za ciepło, niż płacić niższe zaliczki, a potem mieć dopłaty. Dlatego Spółdzielnia nie chce powtórzenia sytuacji z poprzedniego okresu grzewczego i w chwili obecnej nie zmieni wysokości zaliczek za ciepło.

11. Dołożenie wszelkich starań aby utrata ciepła nie była tak duża jak jest obecnie, a tym samym powodowała różnicę w wysokości opłat pomiędzy 20 zł a 90 zł.

Odpowiedź: Spółdzielnia dołożyła ogromnych starań, aby zmniejszyć ilości utraty ciepła w zasobach spółdzielczych, między innymi poprzez wykonanie w latach 2017 do 2024 termomodernizacji w 33 budynkach na kwotę ponad **13 000 000,00 zł** w tym dotacje unijne. Wybudowała ponadto 40 szt. wymiennikowni indywidualnych w budynkach mieszkalnych. Zmodernizowała instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody oraz wykonała przyłącza wysokich parametrów na kwotę ponad **3 100 000,00 zł**. Te działania spowodowały likwidację wymiennikowni grupowych, po dwie na osiedlu Podleśnym i Stare Miasto oraz jednej na osiedlu XXX-lecia, a także odcięcie sieci niskich parametrów, co powodowało duże straty na przesył ciepła. W dalszym ciągu Spółdzielnia ma zaplanowane termomodernizacje następnych budynków, w ilości 8 sztuk, dla których przygotowane są już projekty budowlane, niezbędne zgody, pozwolenia oraz audyty. Jesteśmy gotowi do

natychmiastowego ubiegania się o ogłoszone projekty unijne z dotacjami dla termomodernizacji, bez których wykonanie tych zadań w całości obciążą mieszkańców budynków. Mimo braku wsparcia środkami zewnętrznymi w przyszłym roku zaplanowano wykonanie dwóch wymienników, co spowoduje likwidację następnego wymiennika grupowego na osiedlu Kopernika przy ul. Sobieskiego. A obecnie już realizujemy na 8 budynkach przy ul. Sobieskiego oraz ul. Wiejskiej doszczelnianie połączeń płyt elewacyjnych przed utratą ciepła w okresie zimowym.

Nadto na bieżąco kontrolujemy i obserwujemy parametry na wymiennikowniach centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, aby były one w optymalnych normach.

W naszym przekonaniu są to ogromne starania i nakłady czynione przez administrację Spółdzielni, aby różnice w kosztach ciepła na poszczególnych nieruchomościach były jak najmniejsze. Należy jednak stwierdzić, iż stan techniczny budynku, w kontekście kosztów ciepła, to nie wszystko - istotny wpływ na wysokość kosztów ma sposób, struktura i ilość pobranego ciepła przez mieszkańców.

12. Brak jest wywieszania sukcesywnego zadłużenia danego bloku ostatnia była informacja wybiórcza 21.11.2023.

Odpowiedź: Spółdzielnia do tej pory wywieszała informacje na klatkach schodowych dot. zadłużenia mieszkańców stosownie do sugestii członków Komisji Mieszkaniowej RN Spółdzielni lub też samej RN. Począwszy od 1 stycznia 2025 r., dwa razy do roku będzie wywieszała na klatkach informację o zadłużeniu mieszkańców każdego bloku. Jednakże należy pamiętać, iż generuje to dodatkowe koszty przygotowania tych danych, jak również wywieszenia na ponad 400 klatkach we wszystkich blokach.

13. Brak możliwości kontaktu z Radą Nadzorczą przez lokatorów winny być wyznaczone dyżury.

Odpowiedź: W poprzednich latach były dyżury członków Rady Nadzorczej, jednakże nie było żadnego zainteresowania ze strony mieszkańców tymi dyżurami, więc ich zaprzestano. Członkowie Rady Nadzorczej deklarują chęć spotkań z mieszkańcami, ale do dzisiaj nie było wniosków w tym zakresie.

14. Brak właściwego działania strony internetowej wiele zakładek nie działa.

Odpowiedź: Strona internetowa jest w przebudowie. Do końca roku powinna być poprawiona z uzupełnieniem zakładek.

15. W ebok nie ma komunikatów istotnych o działaniu Spółdzielni np. rozliczenia poszczególnych bloków z rozliczenia kosztów ogrzewania jak podgrzania ciepłej wody. Ponadto ebok brak dokładnych dat księgowania wpłat. Naliczenie czynszu tylko za dany miesiąc. Nie można zobaczyć szczegółowych rozliczeń z poprzednich miesięcy.

Odpowiedź: Ebok w Spółdzielni Mieszkaniowej „Praca” działa prawidłowo. Spółdzielnia zadbała, aby każdy mieszkaniec, który ma dostęp do eboka, miał możliwość sprawdzenia dokładnych dat księgowania wpłat, dat płatności, opis czego dotyczy naliczenie, jak również obciążenia lokatora czy kwoty wpłat. Na eboku istnieje możliwość sprawdzenia szczegółowej historii finansowej od 2022-01 (wcześniejsze lata to inny system komputerowy - obsługa lokatorów: netLokum). W razie problemów z obsługą eboka chętnie służymy pomocą naszym mieszkańcom.

16. Pisanie pism do lokatorów w prostym języku a nie bełkot prawny.

Odpowiedź: Autorzy pism starają się je formułować jasnym i czytelnym językiem. Wydaje się, iż dla osób pracujących np. na co dzień w instytucjach administracji państwowej czy samorządowej język

ten powinien być zrozumiały. Niemniej jeżeli w pismach kierowanych do Spółdzielni jest szereg pytań i żądań do podania podstaw prawnych działań Spółdzielni, to trudno to uczynić bez wskazania odpowiednich przepisów prawa.

17. Wpisanie do Regulaminu Rozliczania Kosztów Zużycia CO i Podgrzania Wody w §8 sposobu naliczania opłaty za przygotowanie wody i terminu jej rozliczania oraz nazwania jej zaliczką podlegającą rozliczeniu. Obecny zapis jest zbyt ogólny, dający pole do bardzo szerokiej interpretacji i wprowadzający pojęcie opłaty stałej nie podlegającej rozliczeniu a nie zaliczki.

Odpowiedź: W regulaminie ciepła nie jest możliwym wpisanie, iż wprowadzona opłata jest zaliczką, ponieważ, jak podano w pkt I niniejszego pisma, byłoby to sprzeczne z przepisami ustawy prawo energetyczne.

18. Brak możliwości załatwienia spraw w spółdzielni w godzinach popołudniowych winien być pełniony dyżur raz w tygodniu przynajmniej do godziny 17-tej.

Odpowiedź: Do miesiąca maja 2021 roku Spółdzielnia pracowała w poniedziałki w godzinach od 8.00 do 17.00, tak aby zapewnić dostęp w godzinach popołudniowych. W praktyce nikt z tego nie korzystał. Osoby pracujące załatwiały większość spraw przez Internet lub telefon. Dlatego zrezygnowano z takiego systemu pracy.

W stosunku do każdego punktu, w którym mieszkańcy wyrażają swoją wolę, proszę o informację o jego realizacji.

Odpowiedź: Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej PRACA w Iławie zgodnie z życzeniem odniósł się do każdego z zadanych pytań i udzielił wyczerpującej odpowiedzi.

*Prezes Zarządu
Tomasz Mazurewicz*



Publikacja zlecona.

Źródło:

<https://www.infoilawa.pl/aktualnosci/item/76322-spoldzielnia-mieszkaniowa-praca-w-ilawie-szczegolowo-odpowiada-na-petycje-mieszkancow>