

Iława, dnia 25.11.2024 roku

Mieszkańcy Spółdzielni Mieszkaniowej
PRACA w Iławie

S.M. „PRACA” w Iławie

Data wpływu 26.11.24...

L. Dz. 4681

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
PRACA w Iławie
ul. Okulickiego 1A
14-200 Iława

Załatwienia

P.M. / A.

W imieniu lokatorów Spółdzielni Mieszkaniowej PRACA w Iławie, składamy do Rady Nadzorczej pismo dotyczące wprowadzonej od miesiąca września 2024 roku nowej opłaty za przygotowanie ciepłej wody w wysokości 39,00 zł. Składamy sprzeciw co do wysokości tej opłaty oraz jej wprowadzeniu, do momentu wyjaśnienia wszelkich wątpliwości związanych z opłatą.

W dniu 30.08.2024 roku oraz 03.10.2024 do Prezesa Zarządu Tomasza Mazurewicza złożone zostały pisma podpisane przez mieszkańców. W obu tych pismach mieszkańcy domagali się szczegółowych wyjaśnień co do wprowadzonej opłaty, jak również co do kilku aspektów funkcjonowania spółdzielni.

W związku z faktem, że odpowiedzi na pisma udzielone przez Prezesa Zarządu nie są odpowiedziami ani szczegółowymi, ani na temat zawarty w pytaniu, nie przedstawiają kalkulacji ani wyliczeń, o które były prośby w piśmie, nie wyczerpują problemów, składamy pismo do Rady Nadzorczej zadając poniższe pytania i liczymy tym razem na szczegółowe i rzetelne odpowiedzi.

WNIOSKI

1. W pismach, które stanowią odpowiedź na nasze pytania powoływana jest błędna podstawa prawna (dotyczy ustawy Prawo energetyczne).
2. Art. 45a ust.8 pkt 3 ustawy Prawo energetyczne wskazuje, że koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej:

„kosztów stałych dostawy ciepła:

- a) na centralne ogrzewanie wraz z kosztami, o których mowa w pkt 1 lit. b, wykorzystując proporcjonalny udział w powierzchni lub kubaturze lokali,
- b) na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, wykorzystując liczbę lokali w budynku lub powierzchnię lokali”.

Ustawodawca zatem nie wskazuje, że koszty związane z dostawą ciepła dotyczące c.w.u. należy podzielić na koszty **podgrzania** wody i koszty **przygotowania** ciepłej wody.

3. Z bardzo wielu przeanalizowanych regulaminów spółdzielni mieszkaniowych w kraju wynika, że nazwy te: podgrzanie i przygotowanie używane są zamiennie a w rzeczywistości pobierana opłata dotyczy tego samego, czyli dostarczania do lokali ciepłej wody. Podobnie zamiennie tych określeń używa Ministerstwo Klimatu i Środowiska w różnych interpelacjach.
4. W przeanalizowanych regulaminach zauważa się zasadę, że w momencie wprowadzenia opłaty za przygotowanie ciepłej wody obniżona zostaje znacząco opłata za podgrzanie wody. Odnosząc się zatem do słów Prezesa Zarządu, że opłata za przygotowanie wody do tej pory była wliczana w opłacie za podgrzanie wody, logicznym jest automatyczne obniżenie opłaty już istniejącej czyli za podgrzanie wody. Dodatkowo w wielu spółdzielniach opłata ta jest naliczana od metra kwadratowego mieszkania w wysokościach od 0,20 zł do 0,32 zł za metr kwadratowy mieszkania co niewątpliwie jest korzystniejsze dla lokatorów. Odpowiedź Prezesa Zarządu w tej kwestii nie jest podparta kalkulacją kosztów.
5. Kolejnym problemem jest wysokość tej opłaty nie poparta żadną kalkulacją kosztów i wprowadzeniem jej w równej wysokości dla każdego lokalu nie biorąc pod uwagę ani tzw. „warunków technicznych” poszczególnych bloków ani kosztów za ciepło przypadających na poszczególne bloki. Opowieści Prezesa Zarządu o „równości i sprawiedliwości” w obciążaniu w równej wysokości wszystkich lokatorów nie stanowią wykładni prawa. Zgodnie z art. 45a ust. 4 ustawy Prawo energetyczne „Wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła”
6. Zgodnie z treścią przepisu art. 45a ust 9 ustawy Prawo energetyczne „Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku”. Wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, winna stymulować energooszczędne zachowania oraz zapewniać ustalenie opłat zapewniających wyłączne pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.
7. Przepis art. 45a ust. 10 ustawy Prawo energetyczne wskazuje, że „właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej „regulaminem rozliczeń”. W regulaminie rozliczania kosztów zużycia centralnego ogrzewania i podgrzania wody w spółdzielni PRACA w § 2 ust. 5 wskazuje się, że „koszty zakupu ciepła to całkowite

koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym” i w § 8 ust. 3”miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody...” również słowa podgrzanie i przygotowanie ciepłej wody używane są zamiennie.

8. Uważamy, że w przypadku wprowadzenia tej opłaty w naszej spółdzielni, doszło do nadinterpretacji zapisu ustawy Prawo energetyczne oraz nie mającego podstaw prawnych zmuszenia nas do dokonywania opłat podwójnie za tą samą czynność, czyli za podgrzanie wody dla celów c.w.u. - jedna w wysokości 32,27 zł druga 39,00 zł.

ROSZCZENIA

1. W związku z faktem, że nowa opłata jest naszym zdaniem podwojoną opłatą za tą samą czynność, powinna zostać wycofana. Natomiast jeżeli zostanie utrzymana, to wartość opłaty za podgrzanie wody winna zostać pomniejszona.
2. Nowa opłata winna być zaliczką podlegającą rozliczeniu podobnie jak już istniejąca opłata. Winna zostać wskazana jako zaliczki w comiesięcznych naliczeniach.
3. W dalszym ciągu oczekujemy na rzetelną kalkulację kosztów (nie wzór), z której wynika wysokość wprowadzonej opłaty 39,00 zł.
4. Przedstawić rzetelną kalkulację kosztów (nie wzór) rozliczenia poszczególnych budynków (10 wybranych we wszystkich osiedlach) i wysokość ewentualnej opłaty liczonej od metra kwadratowego powierzchni mieszkania (nie ograniczać wyliczeń do bloku "falowiec").
5. 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.
6. Do momentu wyjaśnienia zasadnych wątpliwości co do sposobu naliczenia i rozliczania opłaty, wstrzymać jej doliczanie i egzekwowanie. Zgodnie z wyjaśnieniami ta opłata i tak już funkcjonuje w naliczeniach albo centralnego ogrzewania albo w opłatach za wodę (tu różne wyjaśnienia Prezesa Spółdzielni).
7. Wysokość zaliczek winna być wyliczona odrębnie dla każdego budynku.
8. Proszę podać szczegółowo definicję opłat, których dokonujemy tj. opłata stała za wodę, opłata za podgrzanie wody, opłata za przygotowanie ciepłej wody (jakie koszty pokrywają). Wskazanie występowania takich kosztów na fakturach (przedstawić kserokopię tych faktur).
9. Uszczegółwić rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania. Obecne rozliczenia c.o. są mało przejrzyste i zbyt ogólne. Brak jest podstawowych danych takich jak:
 - zestawiania kosztów całkowitych ogrzewania budynku z wyszczególnieniem ilości pobranego ciepła na potrzeby c.o. i c.w., powierzchni budynku, ilości faktycznego zużycia, ilości pobranego ciepła na 1m², średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m²,
 - ustalenia ceny jednostek zużycia w budynku,
 - kosztów ogrzewania lokalu,

- ustalenie jednostek zużycia w lokalu.
10. Podanie informacji czy i w jakiej wysokości spółdzielnia w ramach rekompensaty otrzymała obniżone faktury od dostawcy ciepła jako tzw. „podmiot wrażliwy”. Jak znacząco obniżyło to koszty za ciepło i jak obniżyło to koszty lokatorów. Prosimy o udostępnienie kopii faktur za cały okres obowiązywania rekompensat
 11. Jeżeli „przygotowanie wody” do tej pory było wliczone 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. Nie jak wskazuje Prezes Zarządu po analizie okresu grzewczego. Rozumiemy, że do wprowadzenia takiej opłaty przeprowadzona została analiza kosztów ogrzewania i c.w.u. w związku z powyższym wnosimy o jej udostępnienie..
 12. Brak możliwości kontaktu z Radą Nadzorczą przez lokatorów. Winny być wyznaczone stałe dyżury bez względu na to jakim cieszą się zainteresowaniem..
 - 10 . Brak właściwego działania strony internetowej. Wiele zakładek jest nieaktywnych przynajmniej od początku 2024 roku do chwili obecnej. Wyjaśnienia Prezesa Zarządu o przebudowie strony nie wskazują terminu jej zakończenia.
 - 11 . W ebok nie ma możliwości sprawdzenia szczegółowych rozliczeń z poprzednich miesięcy. Naliczenie czynszu w szczegółach widoczne jest tylko za bieżący miesiąc.
 - 12 Wpisanie do Regulaminu rozliczania kosztów zużycia c.o. 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.
 - 13 . W związku z licznymi uwagami dotyczącymi trudnościami z dodzwonieniem się do spółdzielni, z niepełnym działaniem strony internetowej oraz a faktem, że pracujące osoby nie mają możliwość załatwiania spraw w spółdzielni w godzinach do godziny 15-tej, winien być pełniony raz w tygodniu popołudniowy dyżur.
 - 14 Nie przedstawiono uchwały, na mocy której została wprowadzona opłata za przygotowanie wody.
 - 15 Dla bloków, w których w 2024 roku zostały założone pomierniki ciepła na grzejnikach bark jest wskazania okresu rozliczeniowego. Koszty ciepła winny być rozliczone za okres od stycznia 2024 kiedy pomierniki nie były założone, do momentu rozpoczęcia sezonu grzewczego w październiku 2024 roku. Od momentu rozpoczęcia okresu grzewczego w październiku 2024 do końca roku 2024 rozliczenie winno nastąpić na podstawie wskazań powierników. Takie rozliczenie na okres „wspólnego ponoszenia kosztów za c.o.” i okres od założenia pomierników do końca roku jest najwłaściwsze. Wskazuje jaka jest wysokość kosztów wspólnych a następnie kosztów indywidualnych.

W TRYBIE PILNYM ŻĄDAMY

Na podstawie art. 8 pkt.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w imieniu mieszkańców spółdzielni żądamy:

1. Przedłożenia aktualnego statutu spółdzielni i obowiązujących regulaminów ze wskazaniem kiedy były podpisane.
2. Kopii faktur za okres od stycznia 2021 do października 2024 roku dotyczących kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem i podgrzaniem wody.
3. Kopii rocznych sprawozdań, bilansów oraz rachunków zysków i strat za rok 2021, 2022, 2023.
4. Kopii wszystkich umów zawartych z energetyką ciepłą.
5. Kopii uchwał i ewentualne protokoły z obrad organów spółdzielni, na mocy których została podjęta decyzja o opłacie za podgrzanie wody i jej wysokości.
6. Kopii dokumentu wskazującego okres rozliczenia za centralne ogrzewanie w blokach gdzie w 2024 roku założono pomierniki.
7. Przedstawienia szczegółowej kalkulacji kosztów oraz wskazania na jakich zasobach spółdzielni (wskazać bloki) została wyliczona kwota 39,00 zł
8. Wskazanie jak do tej pory spółdzielnia pokrywała koszty podgrzania wody.
9. Podania ilości etatów w spółdzielni z podziałem na stanowiska administracyjne i techniczne.
10. Ujawnienie zarobków Prezesa spółdzielni (z podziałem na wynagrodzenie brutto, premie, nagrody) w roku 2021,2022,2023,2024.
11. Ujawnienia wysokości średniej wielkości wynagrodzenia z podziałem na pracowników administracyjnych i technicznych, których zarobki są niejawnie (z podziałem na wynagrodzenie brutto, premie, nagrody) w roku 2021,2022,2023,2024.
12. Ujawnienia wysokości miesięcznych ryczałtów członków Rady Nadzorczej za rok 2021,2022,2023,2024.
13. Ujawnienia ilości posiedzeń Rady Nadzorczej wraz z uchwałami z tych posiedzeń.
14. Wskazania podstawy prawnej, na podstawie której w statucie spółdzielni w § 39 ust. 3 widnieje zapis „Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom organu podlega wypłacie”.
15. Przedłożenia regulaminu wynagradzania i regulaminu pracy.
16. Wskazania składowych wartości jakie koszty wchodzi w skład „kosztów obsługi i wywozu nieczystości” w kwocie 0,14 zł.
17. Podanie jakie umowy (rodzaj usług, ich ilość i na jakie kwoty) zostały zawarte przez spółdzielnię z osobami fizycznymi i firmami z tytułu usług zewnętrznych osobno za rok 2021,2022,2023,2024.
18. Wskazanie, jakie koszty zostały poniesione w związku z założeniem i obsługą strony internetowej. Wskazać przyczyny jej długotrwałej przebudowy.
19. Przedstawienie jakie inicjatywy w ramach funduszu społecznej, kulturalnej i oświatowej zostały podjęte na poszczególnych osiedlach w latach 2021,2022,2023,2024.

Na postawione powyżej żądania oczekujemy szczegółowej i rzetelnej odpowiedzi w możliwie najszybszym terminie. Jednocześnie informujemy, że w przypadku kiedy odpowiedzi na pytania zostaną udzielone w sposób niewystarczający, nierzetelny i mało szczegółowy, zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców skierujemy sprawę do Związku Rewizyjnego oraz do ogólnopolskiej telewizji.

Żądamy zorganizowania spotkania Rady Nadzorczej z przedstawicielami lokatorów w okresie do 15 stycznia 2025 roku w godzinach popołudniowych (sugerowana godzina 17:00).

Pismo zostało zredagowane przy udziale przedstawicieli mieszkańców spółdzielni.

Osoba do kontaktu:

Edyta Wasiewska

ul. Kasprowicza 1/202

14-200 Ława

tel. 512-257-956

Wasiewska Edyta