



Będzie weryfikacja cen i kosztów ciepła

Od miesięcy z każdej strony bombardowani jesteśmy podwyżkami. Wyższe są ceny żywności, usług, ale również opłaty eksploatacyjne za lokale. Szczególne niezadowolenie wśród mieszkańców naszej spółdzielni wywołały ostatnie podwyżki energii cieplnej. Nowe stawki sprawiły, że na administrację spadła lawina telefonów. Dzwoniący winę za podwyżkę zrzucili na spółdzielnię, ale to nie ona jest autorem tego stanu rzeczy.

Wielokrotnie na naszych łamach informowaliśmy, że ok. 80 proc. składowych czynszu nie jest zależna od spółdzielni. Tak jest także w przypadku dostaw ciepła. Spółdzielnia obarczona jest jedynie niewdzięczną rolą poborcy opłat za ciepło i nie ma żadnego wpływu na stawki.

Energia cieplna, mimo realizacji prac termomodernizacyjnych, obejmujących docieplenia budynków oraz wymianę zaworów termostatycznych dla centralnego ogrzewania i ciepłej wody, stanowi nadal największy składnik obciążenia opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez mieszkańców. Ma to szczególne znaczenie, jeśli uwzględnimy fakt, że w roku ubiegłym miały miejsce zmiany taryfy za ciepło. Tylko w minionym roku odnotowaliśmy aż sześć podwyżek, zgłaszanych przez spółki OPEC i PGE Energa Ciepła. Zmiany te dotyczyły zarówno opłaty stałej, jak i zmiennej, które nie były dotychczas przyporządkowane do poszczególnych grup taryfowych. Przyjmując taryfę PWGDE z 1 grudnia 2022 roku, według której pracuje ponad 90 proc. węzłów, koszt energii 1 GJ wynosi 91,76 zł, natomiast na początku roku 2022 (taryfa z 28 stycznia 2022 roku) koszt ten wynosił 66,38 zł za 1 GJ. Różnica 25,38 zł – stanowiła zatem wzrost o 46,3 %.



Dla porównania warto powiedzieć, że całkowity koszt energii cieplnej za 2021 rok wynosił 22 536 575 zł brutto, a w roku 2022 już 25 044 766 zł, mimo że zużycie było mniejsze o 32 %.

Warto jednak wiedzieć, że 15 lutego bieżącego roku weszła w życie ustawa o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw z dnia 15 września 2022 rok. W świetle tej ustawy prezes Urzędu Regulacji Energii jest zobowiązany w terminie 10 dni od dnia wejścia w życie ustawy opublikować wartość cen, które zostały powiększone o 40% w stosunku do cen stosowanych w dniu 30 września 2022 roku.

To z kolei na przedsiębiorstwa energetyczne nakłada obowiązek w okresie od 1 marca do 31 grudnia 2023 roku wprowadzić do stosowania nowe ceny z odbiorcami – w tym również z naszą spółdzielnią mieszkaniową.

W świetle powyższego, Spółdzielnia na bazie cen podanych przez OPEC od dnia 01.03.2023 roku, zastosuje nowe ceny w zaliczkach za ciepło w opłatach eksploatacyjnych. Indywidualne Zawiadomienie wypełnione wg wzoru Ministerstwa Klimatu i Środowiska mieszkańcy otrzymali w miesiącu marcu 2023 roku.

Jak co roku całkowite rozliczenie sezonu grzewczego 2022/23 nastąpi po jego zakończeniu.

Z okazji zbliżających się świąt Wielkiej Nocy
życzenia zdrowia, radosnych i ciepłych chwil,
odpoczynku i wyciszenia w rodzinnym gronie
wszystkim mieszkańcom naszej spółdzielni i ich gościom

życzą Rada Nadzorcza, Zarząd i Pracownicy
RSM im. Komuny Paryskiej w Gdyni.





WYKORZYSTAJĄ ZDOBYTE DOŚWIADCZENIA

Zmiany w zarządzie spółdzielni

Bardzo intensywny był w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni przełom roku 2022 i 2023. W połowie grudnia ze stanowiska prezesa rada nadzorcza odwołała Wiesława Wawera. Jego miejsce zajął dotychczasowy wiceprezes Dariusz Roman. Na wakujące miejsce w zarządzie powołany został natomiast Zygmunt Maciszka, który swego czasu był związany z naszą spółdzielnią, a ostatnią jego pracą była funkcja wiceprezesa ds. technicznych w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Nie trzeba chyba nikogo przekonywać, że Dariusz Roman zna naszą spółdzielnię. Przez lata odpowiadał za działania techniczno-eksploatacyjne.

- Postanowiłem wziąć udział w konkursie na stanowisko prezesa, ponieważ chciałem kontynuować podjęte przez nas działania. Poza tym uznałem, że zdobyte w naszej spółdzielni doświadczenie pozwala mi na właściwe sprawowanie funkcji prezesa. Przez lata pracy w spółdzielni cieszyłem się zaufaniem jej członków, którzy każdego roku udzielali mi absolutorium. To również utwierdziło mnie w przekonaniu, że start w konkursie okaże się dobrą decyzją – komentuje nowy prezes RSM im. Komuny Paryskiej.

Dariusz Roman, obejmując stanowisko prezesa, postawił sobie cele, które chciałby osiągnąć w najbliższych latach.

- Jednym z ważniejszych zadań jest sfinalizowanie rozmów z PEWIK Gdynia w celu przekazania dwóch hydroforni wraz z sieciami. Mam nadzieję zakończyć to zadanie, a mieszkańcom osiedla zlokalizowanym w obrębie ulic Stolarska, Krawiecka, Podgórska i Unruga pochwalić się obniżeniem kosztów utrzymania sieci. Nieskromnie i

z satysfakcją dodam, że we wcześniejszych latach udało mi się, choć nie było to łatwe, przekazać stare sieci wodociągowe w zasobach osiedla Obłuze Górze. Zmniejszyły się wydatki, a Mieszkańcy nie borykają się z ciągłymi awariami sieci.

- W dzisiejszych, trudnych czasach chciałbym tak kierować naszą spółdzielnią, aby koszty ponoszone przez mieszkańców były możliwie jak najniższe. Zdajemy sobie sprawę, że nie wszystko jest zależne od nas, ale będziemy robić wszystko, aby pozyskiwać dodatkowe, zewnętrzne fundusze np. uzyskując białe certyfikaty, gdzie łącznie z tego tytułu pozyskaliśmy 1 967 848,56 zł. – dodaje prezes Roman. – W związku z obecną sytuacją gospodarczą w kraju i Europie wzrost opłat eksploatacyjnych zależnych, jak i niezależnych od spółdzielni jest niestety nieunikniony. Nie da się od tego uciec. Na szczęście spółdzielnia posiada lokale użytkowe, a dzięki ich wynajmowi uzyskujemy pieniądze, które przeznaczone są na minimalizację podwyżki stawki eksploatacyjnej.

Tworząc plan gospodarczy na rok 2023 zarówno zarząd, jak i rada nadzorcza podjęła wszelkie działania, aby zminimalizować wzrost stawki eksploatacyjnej.

Wpływ na to ma jednak wiele czynników, by wspomnieć chociażby o podwyżkach: cen usług, środków czystości, materiałów biurowych, czy kosztów pracy.

- Mieszkańcy powierzyli nam kierowanie tą spółdzielnią. To są ich pieniądze i zapewniam, że przed wydaniem każdej złotówki zastanawiamy się dwukrotnie – zapewnia prezes. – Poza tym analizujemy wydatki i przychody każdej nieruchomości, dlatego też stawki funduszu eksploatacyjnego nie są jednolite dla całej spółdzielni.

Tematy spółdzielcze nie są na pewno obce również Zygmuntovi Maciszka. Nowy wiceprezes pracował już kiedyś w naszej spółdzielni, a dokładniej rzecz ujmując w dziale technicznym.

- Nasza spółdzielnia to jedna z niewielu w kraju, gdzie tak aktywnie działają Samorządy Nieruchomości. Wierzę, że nasza współpraca będzie owocna i na pewno będzie znacznym ułatwieniem przy tworzeniu, a potem realizowaniu planu remontowego – komentuje Zygmunt Maciszka.

Przypomnijmy jeszcze tylko, że od 1 listopada stanowisko głównego księgowego, a tym samym członka zarządu pełni Mariola Nowak.

ŚWIADCTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ

Nowe przepisy od 28 kwietnia

Ustalane przez polskich parlamentarzystów przepisy prawne powodują, że również na spółdzielnie mieszkaniowe spadają nowe obowiązki. Kolejny przepis wchodzi w życie 28 kwietnia, a mowa o nowelizacji przepisów ustawy o charakterystyce energetycznej budynków i prawa budowlanego.

Kogo dotyczą nowe obowiązki?

Sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku lub części budynku zapewnia właściciel lub zarządca budynku lub części budynku lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w przypadku: zbycia

na podstawie umowy sprzedaży, zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, najmu lokalu.

Pracownicy spółdzielni będą musieli udostępnić osobie uprawnionej dokumentację techniczną, która umożliwi sporządzenie świadectwa.

Świadectwo charakterystyki energetycznej, które nazywane jest też certyfikatem energetycznym to dokument zawierający ocenę energetyczną budynku. Określa się w nim całkowite zapotrzebowanie budynku lub mieszkania na energię potrzebną do ogrzewania, wentylacji, podgrzania ciepłej wody, klimatyzacji oraz oświetlenie. Świadectwo ma pokazać, ile w rzeczywistości wynoszą koszty zużycia energii

w domu albo mieszkaniu.

- Każdy właściciel domu lub mieszkania, który po 28 kwietnia będzie chciał je sprzedać lub wynająć będzie musiał posiadać świadectwo charakterystyki energetycznej. Przepisy nie dotyczą transakcji zawartych przed tą datą. Nie warto też robić ich z wyprzedzeniem, ponieważ ich ważność wynosi tylko 10 lat albo do momentu zmiany parametrów technicznych budynku. Warto wiedzieć, że taki dokument będzie wymagany chociażby przy podpisywaniu aktu notarialnego – tłumaczy Zygmunt Maciszka, wiceprezes ds. techniczno-eksploatacyjnych RSM im. Komuny Paryskiej.



PROGRAM POMOCY MOŻE BYĆ POSZERZONY. ZDECYDUJĄ MIESZKAŃCY

Wykorzystujmy pieniądze na remonty, bo w skarpecie tracą wartość

Z każdym rokiem 100 procentowe zrealizowanie planu remontowego przychodzi coraz trudniej, a wręcz można powiedzieć, że staje się niemożliwe. Winne temu są inflacja i galopujący wzrost wszelkich elementów, które mają realny wpływ na ceny prac remontowych uzyskiwanych w przetargach.

Zgodnie z rzeczowymi planami remontów poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych, ustalonymi z Samorządami Nieruchomości i mieszkańcami przewidziano, że w 2022 roku wydanych może być 8.553.874,55 zł. Na koniec roku okazało, że na wszystkie roboty wydano 6.983.711, 35 zł, co stanowi 81,84% planu. Różnica wynika z faktu, że niektóre roboty będą kontynuowane jeszcze w tym roku. Dodajmy w tym miejscu, że szczegółowe rozliczenie funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości zostało wywieszane na klatkach schodowych. Zarząd spółdzielni jest jednak otwarty na wdrażanie wszelkiego rodzaju nowinek technologicznych, które korzystanie będą wpływać na oszczędności w zakresie zużycia energii elektrycznej albo energii cieplnej. Trzeba jednak wiedzieć, że wiele działań ograniczonych jest kwestiami finansowymi, ponieważ spółdzielnie nie mają możliwości – tak jak chociażby osoby prywatne – sięgać po rządowe środki na montaż instalacji fotowoltaicznych czy roboty termomodernizacyjne. Nasze działania ograniczają także przepisy, czy wytyczne stawiane przez gdyński magistrat, a ich spełnienie staje się niezwykle trudne. Zastępca prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych Zygmunt Maciszka jednak deklaruje, że temat montażu fotowoltaiki będzie śledził na bieżąco.

W chwili obecnej najważniejszymi remontami są prace, które mają zapewnić mieszkańcom bezpieczeństwo i ograniczyć koszty eksploatacyjne.

- Warto pamiętać, że wszystkie remonty są konsultowane z Samorządami Nieruchomości. Dlatego korzystając z okazji namawiam szczególnie tych mieszkańców nieruchomości, gdzie zgromadzone środki finansowe pozwalają przynajmniej na rozpoczęcie remontów. W obecnej sytuacji gospodarczej pieniądze przetrzymywane na koncie tracą wartość. Korzystniej jest wykorzystać posiadane środki na roboty remontowe, bo za miesiąc albo trzy ta sama praca może kosztować więcej – zachęca Dariusz Roman, prezes spółdzielni.

Warto jeszcze w tym miejscu dodać, że,

wiceprezes ds. techniczno-eksploatacyjnych będzie kontynuował działania, których celem będzie pozyskanie zewnętrznych środków finansowych, które mogłyby posłużyć na remonty. Niedawno zostało sfinalizowane porozumienie pomiędzy spółdzielnią a Polską Spółką Gazownictwa.

- Porozumienie dotyczy służebności gruntów, gdzie znajdują się sieci spółki. Będą one remontowane, aby zadbać o bezpieczeństwo dostarczania gazu m.in. do budynków naszej spółdzielni. W myśl tegoż porozumienia niektóre nieruchomości na Pogórze otrzymały odszkodowanie za udostępnienie swoich terenów, z których łączne przychody wyniosły ok. 112 tys. brutto – informuje Zygmunt Maciszka.

Na tym jednak nie koniec dobrych nowin. Zarząd negocjuje bowiem kolejne porozumienia w sprawie służebności z innymi podmiotami, których sieci także znajdują się na terenie należącym do spółdzielni. O wynikach tych negocjacji na pewno będziemy w przyszłości informować.

Równoległe ze wzrostem cen materiałów budowlanych i kosztów pracy rosną również koszty prac remontowych.

- Podsumowując minione 12 miesięcy

zauważyliśmy, że zaplanowane na początku roku środki finansowe nie do końca mogły pokryć rzeczywiste wydatki. W związku z tym, we współpracy z Samorządami Nieruchomości, podejmowaliśmy decyzję o zmniejszeniu zakresu rzeczowego prac remontowych – zauważa Dariusz Roman.

W maju odbędzie się posiedzenie walnego zgromadzenia. Wiadomo już, że zarząd spółdzielni przedłoży jej członkom uchwałę, dzięki której program pomocy obejmował będzie wszystkie prace remontowe. Przypomnijmy, że na samym początku z programu mogły korzystać nieruchomości, które chciały realizować roboty dociepleniowe. Potem poszerzono go na wszelkiego rodzaju prace instalacyjne. Postanowiono jednak iść o jeszcze jeden krok do przodu.

- Zależy nam na tym, aby nieruchomości wykorzystywały posiadane środki finansowe, dlatego też kolejny raz poszerzamy zakres prac, które będą objęte programem pomocowym. Warunki nie zmienią się. Nieruchomość musi posiadać co najmniej połowę środków potrzebnych na daną pracę, a otrzymaną – w ramach programu – kwotę będą zobowiązane spłacić w ciągu 4 lat – dodaje Zygmunt Maciszka.

Praca laureata konkursu „Mój dom, moje osiedle” Klaudiusz Nowaczyk



KUPNO, SPRZEDAŻ, WYNAJEM

KUPIMY

TWOJĄ NIERUCHOMOŚĆ

SZYBKO,

BEZPOŚREDNIO

ZA GOTÓWKĘ!



ANDRZEJCZYK
NIERUCHOMOŚCI



666-979-366

www.ANDRZEJCZYK.pl