



KATOWICKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Rok założenia 1957



LIDER RYNKU
W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI

EURO LIDER
W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI



40-168 KATOWICE, ULICA KLONOWA 35c
K-TO PKO BP SA I O/KATOWICE NR 34 1020 2313 0000 3702 0019 6428

NIP 634 - 013 - 41 - 22
KRS 0000053738

TELEFONY :

CENTRALA 208-47-00
SEKRETARIAT 208-48-00
FAX 208-48-05
SKRYTKA POCZTOWA 3671

29. 11. 2023

L.dz. O -VII- 929/15327/2023

Dotyczy: wniosku zbiorowego złożonego przez mieszkańców Osiedla Zawodzie

W odpowiedzi na Państwa wniosek uprzejmie informujemy, że Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa pracuje między innymi w oparciu o :

1. Ustawę z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawę z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 21),
3. Ustawę z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892),
4. Ustawę z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z późniejszymi zmianami)
5. Statut Spółdzielni i obowiązujące Regulaminy.

Organy Spółdzielni podejmują uchwały ustalające wysokość opłat w zakresie kosztów zależnych od Spółdzielni w jednolitych terminach nie częściej jednak niż dwa razy w roku wg harmonogramu ustalonego przez Zarząd Spółdzielni. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest

obowiązana zawiadomić osoby (...), co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby (...), co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin (...).

Podstawową jednostkę rozliczeniową stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu (...).

Do kompetencji Rady Osiedla należy między innymi ustalanie na zasadach określonych statutem, uchwałami Walnego Zgromadzenia oraz obowiązującymi regulaminami, stawek opłat za lokale w budynkach mieszkalnych wchodzących w skład Osiedla, w zakresie niezastrzeżonym przez ustawę lub statut do kompetencji innego organu Spółdzielni.

Energia elektryczna poza mieszkaniem jest składową opłaty za lokal mieszkalny, ale jej ceny nie ustala Spółdzielnia Mieszkaniowa tylko dostawca w oparciu o zatwierdzoną przez Urząd Regulacji Energetyki taryfę, różnicując cenę dla odbiorcy indywidualnego i wolnorynkowego. Spółdzielnia dokonuje tylko podziału kosztów odnosząc je do udziału, którego wykładnikiem jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

Uprzejmie informujemy, że na stawkę energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości wpływa wiele czynników występujących w Osiedlu, a które nie występują w innych osiedlach jak:

1. Wiek budynków i rodzaj zastosowanych w nich źródeł światła.
2. Rodzaj zainstalowanej wentylacji.
3. Wielkość budynku i wyposażenie go w dźwigi osobowo-towarowe.
4. Wyposażenie w ponadnormatywne instalacje i urządzenia zwiększające pobór prądu np. instalacja dzwonekowa, oświetlenie zewnętrzne czy parkowe.
5. Sposób uzupełnienia niedoborów finansowych w ogólnym bilansie (możliwość finansowania z pożytków) osiedla lub odroczenie regulacji stawek na okres późniejszy.

Mając na uwadze przywołane powyżej przykłady trudno, a wręcz niemożliwym jest ustalenie ujednoliconej stawki dla wszystkich osiedli. Uwzględniając powyższe uwarunkowanie w poszczególnych osiedlach stawki kształtują się od 0,20zł/m²-1,20zł/m².

Celem przybliżenia Państwu sytuacji finansowej na koniec grudnia 2022 r. w pozycji energia elektryczna poza mieszkaniem prosimy zapoznać się z poniższą treścią:

Koszty za rok 2022 wyniosły 582 009,92 zł. przy wpływach 444 633,93. osiągnęliśmy wynik minusowy w wysokości 137 375,99 zł, wówczas obowiązująca cena energii elektrycznej wynosiła 0,54 zł brutto. Ponadto wynik roku 2022 w zakresie eksploatacji zamknął się kwotą minusową 8 372,28zł

Mając na względzie przewidywany wówczas ujemny wynik w tej pozycji, podjęto decyzję o regulacji stawki dla użytkowników lokali z 0,40zł/m² na 0,60zł/m² od 1 marca 2023 r. co w planach roku 2023 miało zrównoważyć koszty z wpływami.

Niestety początek roku 2023 zaskoczył nas nowymi fakturami wystawionymi przez Tauron Sprzedaż, w której cena 1 kwh wzrosła z 0,54 zł brutto na 1,38zł brutto, co stanowi skokowy wzrost (130%) ceny energii elektrycznej.

Powyższe było wynikiem tego, że Spółdzielnia jako zbiorowy odbiorca energii elektrycznej nie została objęta preferencyjną stawką antyinflacyjną, taką jak dla odbiorców indywidualnych. Spowodowało to w efekcie ujemny wynik w pozycji energia elektryczna poza mieszkaniem na koniec czerwca br w wysokości 214 317,70zł.

Z doszacowania do końca bieżącego roku przy utrzymujących się cenach energii elektrycznej wynik ujemny wzrósłby do około 500 000zł.

Aby przeciwdziałać potencjalnej zapaści finansowej na koniec roku rozliczeniowego, Administracja i Rada Osiedla zostały zmuszone do urealnienia stawek z tytułu energii elektrycznej poza mieszkaniem do wysokości 1,20zł/m². Pragniemy w tym miejscu zaznaczyć, że ustalona wartość odpisu ma bezpośredni związek z ustaleniem nowej ceny przez dostawcę prądu czyli Tauron Sprzedaż.

Ponadto informujemy, że Spółdzielnia nie była bierna w tym temacie, w trybie pilnym złożyła stosowne odwołania do firmy Tauron jak również do Ministerstwa Ochrony Środowiska w celu potraktowania Spółdzielni na zasadach jak indywidualny użytkownik, a tym samym wyegzekwowania stosownych korekt zmniejszających cenę za energię elektryczną, co bezpośrednio wpłynie na obniżenie kosztów ogólnych w omawianej pozycji.

Aktualnie po wielomiesięcznych negocjacjach cenowych dostawca energii elektrycznej firma „Tauron” Sprzedaż uwzględniła argumenty Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej ustalając stawki za

energii elektryczną w wysokości preferencyjnej jak dla odbiorcy indywidualnego: do wysokości 3000 kwh cena wynosi 0,51zł brutto, powyżej 3000 kwh cena wynosi 0,86zł brutto .

Efektom tych działań są faktury korygujące za okres 10 miesięcy do wysokości jw.

Biorąc pod uwagę powyższy fakt po zamknięciu roku finansowego, nie wcześniej jednak niż w lutym 2024 roku zostaną ustalone nowe obniżone stawki w pozycji energia elektryczna poza mieszkaniem.

Poniżej odpowiadamy na Państwa zapytania:

Ad 1 Nie ma elementów składowych dla pozycji energia elektryczna. Koszty naliczone są na bazie faktur wystawionych przez dostawcę prądu a wpływy na bazie stawek za energię poza mieszkaniem wnoszonych przez użytkowników lokali według powierzchni użytkowej zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat w KSM. Reasumując koszty otrzymanych faktur Tauron Sprzedaż i Tauron Dystrybucja dzielone są przez m² lokali i ilość miesięcy, co daje stawkę na 1m².

Obecnie stosowana jest jednolita stawka dla wszystkich nieruchomości, uwzględniając liczne wnioski mieszkańców Rada Osiedla po analizie zużycia energii elektrycznej w poszczególnych nieruchomościach proponuje ustalenie zróżnicowanych stawek od 1m² w zależności od rodzaju budynku i ilości średniego poboru energii na potrzeby utrzymania części wspólnych nieruchomości.

Ad 2 i 3 Faktury wpływają do Spółdzielni w cyklach dwumiesięcznych, koszty energii elektrycznej poza mieszkaniem rozliczane są na nieruchomości wg m². Kserokopie faktur są dostępne w Administracji Osiedla. Na Państwa wniosek mogą być udostępnione do wglądu.

Ad 4 Aby ograniczyć skutki drastycznej podwyżki cen energii elektrycznej Administracja Osiedla Zawodzie przyspiesza modernizację oświetlenia części wspólnych nieruchomości na lampy energooszczędne tzw. ledowe z czujnikiem ruchu, sukcesywnie modernizuje dźwigi, zabudowuje energooszczędne urządzenia charakteryzujące się znacznym obniżeniem zużycia prądu np. wymianę wentylatorów dachowych z trójfazowych na jednofazowe o znacznie obniżonej mocy.

Znaczna część budynków Osiedla Zawodzie ma ponad 50 lat z których pewna ilość to nieruchomości przejęte od huty Ferrum o przestarzałych energochłonnych instalacjach elektrycznych.

Na dzień dzisiejszy zmodernizowano instalacje oświetlenia części wspólnych zamieniając energochłonne żarówki na lampy ledowe lub Led Tube w poniższych nieruchomościach :

-ul. Boh. Monte Cassino 1, 3, 5

- ul. Boh. Monte Cassino 8, 10, 16, 18, 20
- ul. Boh. Monte Cassino 22, 24, 26
- ul. 1 Maja 110, 110a, 112, 118b
- ul. 1 Maja 144-146, 148-150
- ul. Hałubki 2-2a, 6
- ul. Raclawicka 5, 9-13
- ul. Staszica 3
- ul. Piaskowa 4
- ul. Łączna 1

co wymiennie obniżyło zużycie prądu.

2. Sukcesywnie wymieniane są wentylatory dachowe z trójfazowych na jednofazowe o znacznie obniżonej mocy co zostało wykonane np. w nieruchomościach przy ul. Boh. Monte Cassino 6-6b, 8, 10, 20, 26 a w roku bieżącym przy ul. 1 Maja 122-126.

3. Wszystkie wysokie budynki posiadają dźwigi osobowo-towarowe, które są sukcesywnie modernizowane na dźwigi energooszczędne np. wyposażone w system ReGen Drive polegającym na oddaniu wytwarzanej energii za pomocą posiadanego napędu wektorowego.

4. Wymieniono lampy parkowe na terenie nieruchomości przy ul. Boh. Monte Cassino 8-20 oraz zmodernizowano oświetlenie zewnętrzne przy ul. Boh. Monte Cassino 5.

Trwają prace modernizacyjne dotyczące kompleksowej wymiany instalacji elektrycznej, dzwonekowej oraz oświetlenia w budynku przy ul. 1 Maja 108 zaś w następnej kolejności modernizacji poddane będą nieruchomości przy ul. 1 Maja 110, 110A i 1 Maja 112.

Równocześnie trwa modernizacja WLZ w nieruchomości przy ul. 1 Maja 148-150.

Dla zobrazowania sytuacji Osiedla Zawodzie w zakresie zużycia energii elektrycznej poza mieszkaniem podajemy, że w roku 2022 wyniosło ono 716 812 kWh i było porównywalne z rokiem 2021, a w doszacowaniu roku 2023 wyniesie 640 000 kWh.

Zestawienie tych dwóch liczb dobitnie wskazuje, że działania modernizacyjne przedstawione w treści pisma przynoszą wymierny skutek w postaci mniejszego zużycia energii elektrycznej, a wzrost odpłatności skutkuje drastyczną podwyżką cen prądu ustaloną przez dostawcę czyli firmę Tauron.

Uznanie argumentów Spółdzielni przyczyni się do ustabilizowania sytuacji w pozycji energia elektryczna poza mieszkaniem i umożliwi jej korektę do poziomu akceptowalnego przez wszystkie strony sporu.

Ad 5 Dodatkowo informujemy, że Spółdzielnia podejmuje działania zmierzające do zainstalowania w nieruchomościach budynkowych własnych mikro instalacji fotowoltaicznych, co w perspektywie kilku następnych lat pozwoli na znaczne ograniczenie zużycia energii od zewnętrznych dostawców prądu.

Ad 6 Aby umożliwić bardziej komfortowe użytkowanie wiat śmietnikowych zostały one wyposażone w oświetlenie ledowe sprzężone z panelem fotowoltaicznym.

Informujemy, że Zebranie Osiedlowe zostało zaplanowane na 30.01.2024 r. w Miejskim Domu Kultury przy ul Marcinkowskiego 13 Zgodnie ze Statutem o czasie, miejscu i porządku Zebrania Osiedlowego Zarząd zawiadamia ogół zainteresowanych członków poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach zlokalizowanych na terenie działania grupy członkowskiej, najpóźniej na 7 dni przed terminem Zebrania.

Celem ochrony lokalu Administracji Osiedla jak również spełnienia wymogów ubezpieczenia majątkowego zakupiono i zamontowano rolety zewnętrzne antywłamaniowe, a ich koszt obciążył pozycję „inne koszty”

Ze względu na charakter pracy i rodzaj prowadzonych na rzecz mieszkańców usług administracja osiedla wyznaczyła jedno miejsce postojowe ograniczając na nim zakaz parowania tylko w dni robocze w godzinach swojej pracy to jest między 8.00 a 16.00.

Pragniemy zwrócić uwagę, że po godzinach pracy administracji przedmiotowe miejsce jest ogólnodostępne dla wszystkich mieszkańców.

Mamy nadzieję, że przekazane wyjaśnienia i informacje przybliżą Państwu zasady jakimi Spółdzielnia kieruje się w swojej działalności statutowej uwzględniając normy prawne i tworzone na ich bazie regulaminy wewnętrzne.

Sprawę prowadzi Administracja Osiedla Zawodzie tel. 32/255-20-52.

Otrzymują:

1. Adresat

2. ZZM

3. ZZE/ZG

4. GE

5. PK

6. O-VII a/a

7. Tablica ogłoszeń nieruchomości
wg załączonej listy

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Z-CA DIREKTORA
ds. Gospodarki Zasobami Spółdzielni

mgr Zbigniew Olejniczak