Informacja Prezesa Zarządu ZSM dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej w związku
z pismem mieszkańców Spółdzielni dotyczącym cen ciepła.

1. Zaliczka na centralne ogrzewanie została ustalona w nowej wysokości od 1 stycznia 2023 roku w związku z otrzymaną od Zambrowskiego Ciepłownictwa i Wodociągów Sp. z o.o. taryfą dla ciepła. Cena jednostki ciepła – 1GJ kształtuje się następująco:

- w roku 2022 cena 1 GJ wynosiła: 57,92 + **5%** VAT = 60,82 zł.

- od 1 stycznia 2023 r. cena z rekompensatą wynosi: 104,01 + **23%** VAT = 127,93 zł.

- od 1 maja 2023 r. cena bez rekompensaty wynosi: 132,08 + **23%** VAT = 162,43 zł.

Biorąc pod uwagę zakończenie z końcem roku 2022 tarczy antyinflacyjnej w postaci obniżonego podatku VAT, cena brutto do rozliczeń z mieszkańcami w stosunku do ceny obowiązującej w roku 2022 wzrosła od 1 stycznia do 30 kwietnia 2023 r. **o 110%**, natomiast od 1 maja 2023 r. **o 163%**.

Zaliczki na centralne ogrzewanie są pobierane od mieszkańców w celu pokrycia kosztów zakupu ciepła przez Spółdzielnię. Cena ciepła zatwierdzana jest przez Urząd Regulacji Energetyki, a odbiorcy (w tym ZSM) nie mają żadnego wpływu na jej wysokość. W sytuacji tak znaczącej podwyżki cen taryfowych, zarządcy budynków
i Spółdzielnie są zmuszone do zmiany zaliczek. Podkreślenia wymaga fakt, że Spółdzielnia jest wyłącznie pośrednikiem pomiędzy użytkownikami lokali
a Ciepłownią i rozlicza koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody „do zera” bez żadnych narzutów. To oznacza, że nie osiąga dochodu z tego tytułu, pobierając końcowo od mieszkańców dokładnie tyle, ile musi przekazać Ciepłowni.

1. Cena ciepłej wody jest różna, ponieważ zależy od ilości zużytej energii cieplnej na jej podgrzanie w obrębie danego budynku. Ciepłownia nie dostarcza do budynków ciepłej wody. Dostarcza wodę zimną i energię cieplną na jej podgrzanie. Końcowa cena ciepłej wody zależy od różnych czynników, w tym od strat ciepła na tzw. cyrkulacji i od jej rozbioru. Ciepła woda krąży w instalacji nawet wtedy kiedy nikt z mieszkańców jej nie pobiera, co powoduje straty ciepła na tzw „cyrkulacji”. W zależności od częstotliwości i ilości poboru ciepłej wody, cena podgrzania może się różnić. Należy zaznaczyć, że na koniec roku łączne koszty ciepła w rozliczeniu centralnego ogrzewania są pomniejszane o należności uzyskane z tytułu podgrzania wody. Zatem cała energia cieplna dostarczona do danego budynku jest końcowo rozliczana w taki sposób, aby pokryć wyłącznie koszty, którymi obciąża nas Ciepłownia. Spółdzielnia nie uzyskuje dochodów z tego tytułu.
2. Energia elektryczna w częściach wspólnych ma różne wartości bo zależy od dwóch składników: ceny energii elektrycznej, która jest na wszystkich budynkach
i osiedlach taka sama oraz od zużycia, które jest różne. Częstotliwość zapalania się lamp na klatkach schodowych, w zależności od ruchu, nie jest identyczna w każdym budynku, ilość lamp na drogach, chodnikach, placach przy budynkach również się różni na poszczególnych osiedlach. Stąd wynikają różnice w kosztach. Spółdzielnia prowadzi rozliczenia energii elektrycznej w częściach wspólnych oddzielnie dla każdej nieruchomości.
3. Obowiązek stosowania rozliczania według podzielników określony został w nowelizacji ustawy – Prawo energetyczne oraz w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska. Wprowadzone przepisy nakazują w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, wyposażonych w podzielniki dokonywanie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania według tych urządzeń bez możliwości rozliczania według powierzchni. W budynkach, gdzie nie są zamontowane podzielniki należy je bezzwłocznie zainstalować.
4. Opłata stała do ciepłej wody zawiera koszty opłat za moc zamówioną i opłat przesyłowych stałych dotyczących podgrzania wody oraz części kosztów powstałych strat ciepła na wymiennikach i cyrkulacji. Kosztem mocy zamówionej oraz opłat przesyłowych Spółdzielnia jest obciążana przez Zambrowskie Ciepłownictwo
i Wodociągi Sp. z o.o., na podstawie faktur za energię cieplną. Moc zamówiona i opłata przesyłowa stała na każdej fakturze są odrębnymi pozycjami i mają charakter abonamentowy, niezależny od bieżącego zużycia. W sytuacji braku zużycia ciepłej wody koszty mocy zamówionej i opłaty przesyłowej stałej nadal występują, dlatego nie mogą być one powiązane z ilością zużywanej wody i energii cieplnej na jej podgrzanie. Na podobnych zasadach opłaty stałe występują również przy zakupie energii elektrycznej, czy gazu. Gdyby każde mieszkanie było samodzielnym odbiorcą i miało zawartą oddzielną umowę z ciepłownią na dostawę ciepła na podgrzanie wody, przedmiotowe opłaty stałe odpowiednio również by wystąpiły.

 Reasumując, pragnę zapewnić, że chciałbym bardzo, aby koszty mieszkańców związane z użytkowaniem lokali były jak najniższe i nie było konieczności podwyższania opłat. Jednak w składnikach tzw. „opłat czynszowych” znajdują się w przeważającej większości pozycje całkowicie niezależne od Spółdzielni (koszty ciepła, wody zimnej, wody ciepłej, energii elektrycznej, podatku od nieruchomości, opłaty za odpady komunalne itd.). Wszystkie te koszty, co jeszcze raz podkreślam, podlegają indywidualnym końcowym rozliczeniom i nie przynoszą zysku Spółdzielni.

Rolą Zarządu jest tak kształtować politykę finansową, żeby pokryć w całości zobowiązania za usługi oraz media dostarczane użytkownikom lokali i tym samym nie generować zadłużenia Spółdzielni oraz braku płynności finansowej.

Jako Prezes Zarządu, ale także mieszkaniec zasobów Spółdzielni, również jestem zbulwersowany skalą podwyżek. Niezadowolenie, a wręcz rozgoryczenie mieszkańców niestety skierowane jest w pierwszej kolejności do zarządców budynków, w tym do prezesów spółdzielni. To przecież my podpisujemy zawiadomienia o zmianie opłat i informujemy użytkowników lokali. Czy to jednak oznacza, że jesteśmy autorami podwyżek i winnymi tej sytuacji?

Zbigniew Korzeniowski

Prezes Zarządu ZSM