



Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2; tel. (017) 85 80 480 w. 424 w godz. 8⁰⁰ - 14⁰⁰
NIP 813-33-27-678 ; e-mail : pzrsm@vp.pl, www.pzrsm.pl
Bank Pekao S.A. 44 1240 4751 1111 0011 0051 3498

PZR – 13/2/23

Rzeszów, 31 stycznia 2023 r.

PZRSM OFERUJE

- przeprowadzanie lustracji,
- opracowanie statutów, regulaminów,
- szkolenia związane z zarządzaniem spółdzielniami i nieruchomościami,
- doradztwo organizacyjne i prawne adresowane do spółdzielni mieszkaniowych

Sz.P.

Anna Moskwa

Minister Klimatu i Środowiska

ul. Wawelska 52/54

00-922 Warszawa

Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie w związku z materiałami prasowymi i pojawiającymi się w przestrzeni publicznej wypowiedziami członków administracji rządowej, pragnie zaprotestować przeciwko przerzucaniu na spółdzielnię odpowiedzialności za gwałtowny wzrost kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych, a w konsekwencji opłat eksploatacyjnych jakie muszą ponosić właściciele lokali i inne osoby korzystające z lokali.

Wypowiedzi powyższe są szczególnie nie do zaakceptowania w sytuacji, gdy formułowane są przez przedstawicieli Ministerstwa Klimatu i Środowiska, które w sposób pośredni przyczyniło się do obecnych problemów związanych z wysokimi opłatami za ogrzewanie lokali. Przedstawiciele Ministerstwa w swoich wypowiedziach sugerują bowiem, że wysokie podwyżki opłat o których właściciele lokali są informowani przez zarządców nieruchomości są nieuzasadnione, a ich zdaniem opłaty te powinny być niższe z uwagi na łagodną zimę, przez co sugeruje się, że wysokość opłat oderwana jest od faktycznych kosztów zakupu ciepła dostarczanego do lokali i podyktowana jest zamiarem poprawy płynności finansowej spółdzielni.

Powyższe stanowisko jest nie do zaakceptowania, bowiem wysokość opłat za ogrzewanie lokali nie wynika z okoliczności czy zima jest łagodna czy surowa, a w konsekwencji czy potrzeby cieplne budynków zarządzanych przez spółdzielnie są wysokie bądź niskie, **lecz związana jest z wysokością kosztów zakupu energii cieplnej wynikających z taryf za tą energię** ustalanych przez Urząd Regulacji Energetyki na podstawie wniosków składanych przez przedsiębiorstwa wytwarzające ciepło, który to organ powoływany jest przez Prezesa Rady Ministrów.

W tym względzie zasadne wydaje się pytanie dlaczego w następstwie łagodnej zimy, na którą to okoliczność zwracają uwagę przedstawiciele Ministerstwa Klimatu i Środowiska,

taryfy za ciepło nie zostały obniżone przez organ regulacyjny? Nie budzi bowiem wątpliwości, że **dopiero obniżka taryf za ciepło pozwoliłaby na obniżkę kosztów ogrzewania lokali a w konsekwencji opłat eksploatacyjnych** jakie zobowiązani są ponosić właściciele lokali. Z tego względu powoływanie się w tym względzie na sam fakt utrzymywania się łagodnej zimy, jako podstawy do obniżenia opłat przez spółdzielnie nie znajduje tak prawnego jak i faktycznego uzasadnienia, z czego doskonale powinny zdawać sobie sprawę osoby formułujące tego typu opinie. Jednocześnie podkreślić należy, że nie sposób zaakceptować stanowiska jakoby wysokość opłat ustalanych przez spółdzielnie była „sztucznie zawyżana” w celu zwiększenia przychodów, bądź poprawy płynności finansowej spółdzielni, jak sugerują przedstawiciele Ministerstwa Klimatu i Środowiska.

Należy zwrócić uwagę, że na opłaty eksploatacyjne składają się m.in. koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz mienia spółdzielni w wysokości wynikającej z planów gospodarczych przyjmowanych przez właściwe rady nadzorcze spółdzielni, obejmujące przewidywane koszty utrzymania nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że zgodnie z art. 4 ust. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U z 2021 r., poz. 1208): 4¹. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;
2. ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Jednocześnie należy podkreślić, że zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Warto nadto pamiętać, że zgodnie z art. 1 ust.1¹ ustawy, spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Z tego względu nie może być mowy, jak sugerują wypowiedzi przedstawicieli Ministerstwa Klimatu i Środowiska, by spółdzielnie sztucznie zawyżały koszty utrzymania nieruchomości w celu poprawy swojej sytuacji finansowej.

Na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej składają się m.in. koszty związane z dostawą do budynku i zlokalizowanych w nim lokali energii elektrycznej i ciepłej, wody, odprowadzania ścieków oraz gospodarowania odpadami komunalnymi w wysokości wynikającej z uchwał organów jednostek samorządu terytorialnego bądź opłat za energię ustalanych przez dostawców energii. Należy w tym zakresie odwołać się do art. 4 ust. 7¹

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgodnie z którym: *W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.*

Z tego względu należy podkreślić, co powinno być wiadome przedstawicielom Ministerstwa Klimatu i Środowiska, że wysokość opłat niezależnych od spółdzielni uzależniona jest wyłącznie od kosztów ich dostarczenia do budynku i nie jest ona ustalana przez spółdzielnie lecz wynika z taryf zatwierdzonych przez URE w następstwie złożenia wniosków przez dostawców energii lub ciepła w sprawie określenia wysokości taryfy. Spółdzielnia ma przy tym ustawowy obowiązek zawiadamiania o zmianie wysokości tych opłat **a w konsekwencji nie ingeruje i nie ma wpływu na ich wysokość**. Należy przy tym podkreślić, że gwałtowny wzrost opłat eksploatacyjnych wynika nie tylko ze wzrostu nośników energii lecz utrzymującej się, wysokiej inflacji, a przede wszystkim radykalnego podwyższenia płacy minimalnej, co doprowadziło do wzrostu kosztów robót budowlanych oraz usług związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, co w konsekwencji przełożyło się na wyższe koszty jej utrzymania.

Końcowo zwracamy uwagę, że o problemach związanych z dużym wzrostem kosztów utrzymania lokali, który dla części właścicieli lokali lub innych osób korzystających z lokali jest trudny bądź niemożliwy do udźwignięcia, jako konsekwencja wyżej opisanych czynników, spółdzielnie wielokrotnie zwracały się do Ministerstwa Klimatu i Środowiska, wnioskując o stosowne wsparcie dla spółdzielni i wspólnot, co pozwoliłoby na obniżenie opłat z tytułu korzystania z lokali. Brak skutecznych, uprzednich i długofalowych działań rządu i szereg zaniechań w zakresie obniżenia kosztów energii, brak działań w zakresie przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym przez dostawców energii i stosowania przez nich wygórowanych stawek opłat za energię doprowadziły do obecnej sytuacji, które skutkują drastyczną podwyżką opłat za lokale. Z tego względu przerwianie obecnie na spółdzielnie odpowiedzialności za zaistniały stan rzeczy musi budzić stanowczy sprzeciw.

Mając na uwadze powyższe ponawiamy apel o pilne podjęcie działań zmierzających do obniżenia kosztów energii elektrycznej, ciepłej oraz benzyny i oleju napędowego, a przede wszystkim skutecznych działań zmierzających do obniżenia inflacji, gdyż dopiero spadek tych wskaźników i taryf pozwoli na obniżenie kosztów utrzymania lokali, które w skali Europy wg Eurostatu, biorąc pod uwagę parytet siły nabywczej, należą do najwyższych w Unii Europejskiej.

*Zarząd
Podkarpackiego Związku Rewizyjnego
Spółdzielni Mieszkaniowych*