

Kraków, dnia 22.05.2023 r.

Walne Zgromadzenie  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum”  
w/m.

Dotyczy: 21 punktu porządku obrad, tj. odwołania złożonego przez Członka Spółdzielni

W odpowiedzi na złożone do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni „CENTRUM” odwołanie przez p. .... Członka Spółdzielni od Uchwały nr 24/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” z dnia 28.03.2022 r. w sprawie zmiany od 1 maja 2022 r. wysokości miesięcznej zaliczki c.o. dla mieszkania przy ul. .... uprzejmie wyjaśniamy co następuje:

Pani ..... kwestionuje wysokość zaliczki ustalonej dla mieszkania przy ul. .... i stoi na stanowisku, że zaliczka na rok 2022 powinna być ustalona na poziomie kosztów zużycia 2021 r., jednocześnie przedstawiając swoje wyliczenie:

- koszt za 2021 r.  $643\ 634,64 / 178\ 330,80$  (ilość m<sup>2</sup> w okresie rozliczeniowym) = **3,6092 zł /m<sup>2</sup>** (koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> miesięcznie)
- $71,60\text{ m}^2 * 3,6092\text{ zł /m}^2 = \mathbf{258,42\text{ zł (rzeczywisty miesięczny koszt)}}$

Informujemy, że zgodnie z § 28 Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „CENTRUM” wysokość zaliczek ustalana jest w oparciu o szczegółową analizę kosztów dostawy energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym, po uwzględnieniu przewidywanego zużycia ciepła i obowiązujących stawek taryfowych za energię cieplną.

Wysokość tych zaliczek ustala się na podstawie przewidywanych kosztów, to jest prognozy kosztów na kolejny okres rozliczeniowy.

*Nie są to rzeczywiste koszty, gdyż w chwili ustalania zaliczek rzeczywiste koszty nie są jeszcze znane Spółdzielni.*

Po rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za 2021 r. dla lokali mieszkalnych nieruchomości **Wiśniowa 14, 16, 18, 20, Żytnia 15, 17** od dnia 1 maja 2022 r. przyjęto do stosowania zaliczkę w wysokości:

$$4,33\text{ zł/m}^2\text{/m-c pow. mieszkania (3,6092 zł m}^2 + 20\% (0,7218\text{ zł}) = 4,33\text{ zł/m}^2).$$

zgodnie z wyliczeniem:

$$643\ 634,64 / 178\ 330,80 = 3,6092\text{ zł /m}^2 \text{ (rzeczywisty koszt ogrzewania 1 m}^2)$$

$$3,6092\text{ zł m}^2 + 20\% (0,7218\text{ zł}) = 4,3310\text{ zł/m}^2.$$

Zaliczka obowiązująca od dnia 01.05.2022 r. obejmowała wzrost przewidywanych cen w wysokości 20%. Natomiast na końcowy koszt za centralne ogrzewanie miała zmiana stawki podatku VAT dla ciepła systemowego z 23% na 5% w okresie od dnia 01.02.2022 r do dnia 31.12.2022 r. w związku z wprowadzeniem Rozwiązań Rządowej Tarczy Antyinflacyjnej.

Zaliczki obowiązujące:

- od I – IV 2022 – 3,71 zł/m<sup>2</sup>
- od V – XII 2022 – 4,33 zł/m<sup>2</sup>

Koszty za rok 2022 r. uwzględniające obniżony podatek VAT z 23% na 5% wyniosł **600.274,50 zł**.  
**600.274, 50 zł : 14.860,90 zł : 12 = 3,37 zł /m<sup>2</sup>** ( uwzględnia obniżenie VAT Z 23% na 5% w związku z wprowadzeniem Rządowej Tarczy Antyinflacyjnej).

W związku z powyższym wynikiem rozliczenia dla nieruchomości **Wiśniowa 14,16,18.20 oraz Żytnia 15,17** była nadpłata w wysokości **134.715,20 zł**, która została rozliczona w całości a **nadpłaty zwrócone**.

Koszt za 1m<sup>2</sup> mieszkania ogrzewania za rok 2022 wynosi **40,3929 zł**.

Dla przykładowego mieszkania o metrażu 34,60 m<sup>2</sup> \*40,3929 zł = 1.397,50 zł (koszt za cały rok)

Wpłacone zaliczki

- I - IV 2022 – 3,71 zł/m<sup>2</sup> \* 34,60 m<sup>2</sup> \* 4 miesiące = **513,46 zł**
- V - XII 2022 – 4,33 zł/m<sup>2</sup> \* 34,60 m<sup>2</sup> \* 8 miesięcy = **1.198,54 zł**

Razem zaliczki: 1.712,008 zł

Koszt	1397,50 zł
Zaliczki	- 1712,00 zł
	= 314,50 zł

W przypadku mieszkania o metrażu 34,60 m<sup>2</sup> nadpłata zwrócona właścicielowi mieszkania wyniesie 314,50 zł.

Zaliczki pobierane są na koszty dostarczonych do budynków mediów, na które dostawcy wystawiają faktury i następnie okresowo rozliczane. Zaliczki wnoszone są przez cały okres rozliczeniowy a ich wysokość ustalana jest indywidualnie na mieszkania w przypadku rozliczeń za pomocą podzielników kosztów ciepła (kwotowo zł) lub na nieruchomość (zł/m<sup>2</sup>) w przypadku rozliczeń za pomocą metody metrażowej.

**Zaliczka co do zasady zawsze podlega rozliczeniu**, przy czym zwrot obejmuje jedynie kwoty wpłacone.

Ustalone zaliczki podlegają co rocznemu rozliczeniu. W przypadku wystąpienia nadpłaty zaliczek nad kosztami. Kwota nadpłaty zostaje zwrócona.

Natomiast w przypadku zbyt niskich zaliczek, gdy rzeczywiste koszty mogą okazać się wyższe niż pierwotnie zaplanowane, niedopłatę należy w tej sytuacji uzupełnić.

Jeżeli w roku 2022 podatek VAT byłby na stałym poziomie 23 % koszty dotyczące ogrzania nieruchomości wyniosłyby **708.323,91 zł**, gdzie koszt ogrzania 1 m<sup>2</sup> wyniosłby **47,1252 zł** (**3,927 zł/m<sup>2</sup>/mc**)

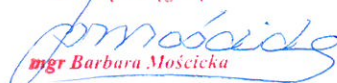
Koszt dla przykładowego mieszkania wyniosłby	<b>1.630,53 zł</b>
Zaliczki	1.712,00 zł
Rozliczenie – zwrot	81,47 zł

Niezależnie od powyższego stawki MPEC w skali roku 2022 wzrosły dla:

2022 – procentowy wzrost stawek MW I GJ	Taryfa S1-WIP	TARYFA S1-WGP
MW zamówiona moc cieplna (zł /m-c)	27,33 %	27,33 %
MW opłata stała za usługi przesyłowe stawka opłaty zmiennej (zł/m-c)	5,60 %	9,41 %
GJ stawka opłaty zmiennej za usługi przesyłowe – stawka opłaty zmiennej (zł/m-c)	6,55 %	12,36 %
GJ stawka opłaty zmiennej (zł/ m-c)	36,62%	36,62%

Dokonywanie wpłat w wysokości równej ustalonym miesięcznym zaliczkom nie oznacza, że z rozliczenia kosztów nie wyniknie konieczność uregulowania niedopłaty, gdyż rzeczywiste koszty mogą okazać się wyższe niż pierwotnie zaplanowane a użytkownicy lokali ostatecznie i tak będą musieli uregulować powstałą w wyniku rozliczenia kosztów niedopłatę .

Członek Zarządu  
SM "CENTRUM"  
Główny Księgowy

  
mgr Barbara Mościcka

Wiceprezes Zarządu  
SM "CENTRUM"

  
mgr Piotr Majak

PREZES  
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej  
"CENTRUM"

  
inż. Józef Michalski

