



**Spółdzielnia
Mieszkaniowa
im. M. Reja
91-032 Łódź
ul. Żubardzka 24**



Biuletyn Informacyjny nr 2/2025
Spółdzielni Mieszkaniowej im. M. Reja w Łodzi.

1. W dniu 23 września br. odbyło się plenarne posiedzenie Rady Nadzorczej, na którym podjęto m.in. decyzję o zmianach w opłatach za centralne ogrzewanie (c.o.) i podgrzanie wody (c.w.u.). Stawki opłat za ciepło dla mieszkańców nie były zmieniane od czerwca 2023 r., mimo iż dostawca energii cieplnej podwyższył cenę ciepła w 2024 r. średnio o ok. 20%. Nowe stawki opłat uwzględniają zarówno podwyżkę z 2024 r. jak i planowaną przez dostawcę ciepła podwyżkę na 2026 r. Przyjęte zmiany obowiązywać będą od 1 listopada 2025 r. Użytkownicy mieszkań zostaną powiadomieni o zmianach w opłatach za ciepło odrębnymi pismami dostarczonymi do skrzynek pocztowych, na adres e-mailowy lub drogą pocztową.
2. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23 września 2025 r. przyjęty został Plan ekonomiczno-finansowy Spółdzielni na 2026 rok. Plan składa się z dwóch zasadniczych części: Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) oraz Działalności Gospodarczej (DG). GZM dotyczy gospodarki w nieruchomościach mieszkalnych, a DG dotyczy działalności w pozostałych zasobach Spółdzielni (pawilony handlowe, wynajem lokali użytkowych i dzierżawa terenu). Zaplanowano, że przychody GZM będą niższe od kosztów o ponad 300 tys. zł, natomiast przychody netto DG będą wyższe od kosztów o 371 tys. zł. Pozwoli to uzyskać dodatni wynik finansowy na całej działalności Spółdzielni w wysokości ponad 70 tys. zł. Zaplanowane koszty GZM muszą zostać pokryte przychodami GZM, na które składają się opłaty czynszowe mieszkańców – stąd konieczność zmiany niektórych stawek opłat obowiązujących w Spółdzielni. Zmianie ulegną stawki opłaty eksploatacyjnej, opłaty na podatek od nieruchomości, opłaty za badanie szczelności instalacji gazowej i przeglądy kominiarskie, opłaty za legalizację wodomierzy radiowych, opłaty za konserwację dźwigów oraz opłaty za eksploatację i utrzymanie pojemników na odpady komunalne (śmieci). Nowe stawki opłat obowiązywać będą od 1 stycznia 2026 r. i są to jedyne zmiany, które Spółdzielnia planuje wprowadzić w 2026 r. Użytkownicy mieszkań zostaną powiadomieni o zmianach w opłatach czynszowych odrębnymi pismami dostarczonymi do skrzynek pocztowych, na adres e-mailowy lub drogą pocztową.
3. W Biuletynie Informacyjnym nr 3 z 2024 roku informowaliśmy, że uruchomiony został w niektórych budynkach Spółdzielni, pilotażowy program *OptiGO!* pozwalający oszczędzać energię ciepłą zużywaną na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody – przy zachowaniu komfortu cieplnego. Program pilotażowy wdrożyła firma Veolia – dostawca ciepła do Spółdzielni w dniu 1 stycznia br. W sierpniu br. otrzymaliśmy raport z zarządzania energią ciepłą obejmujący okres 6 miesięcy br. (od stycznia do czerwca). Budynki mieszkalne sumarycznie zaoszczędziły w tym okresie 382,9 GJ energii cieplnej – w stosunku do roku bazowego, czyli średniego zużycia energii cieplnej w okresie lat 2021-2023

natomiast pawilony handlowe zaoszczędziły 115,7 GJ energii cieplnej w stosunku do roku bazowego. Sumarycznie wszystkie budynki objęte programem pilotażowym zaoszczędziły 558,7 GJ, co stanowi 10,6% oszczędności w stosunku do roku bazowego czyli lepiej niż oczekiwano, bowiem w umowie zawartej pomiędzy firmą Veolia i Spółdzielnią oczekiwane oszczędności za ten okres określono na poziomie 6,1%. Efekty oszczędnościowe wynikające z programu *OptiGO!* są rozliczane pomiędzy Spółdzielnią i firmę Veolia w stosunku 50/50. Rozliczenie następuje w okresach rocznych. Wdrożenie tego programu powoduje także uzyskanie przez Spółdzielnię jednorazowego wynagrodzenia finansowego z tytułu pozyskania świadectw efektywności energetycznej. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23 września br. na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza podjęła decyzję o wprowadzeniu systemu *OptiGO!* we wszystkich pozostałych budynkach Spółdzielni z dniem 1 listopada 2025 r. Dostawca ciepła firma Veolia ma także zaproponować Spółdzielni wprowadzenie nowego pilotażowego programu oszczędności energii cieplnej polegającego na instalacji w budynku mieszkalnym fotowoltaiki i pompy ciepła do celów podgrzewania wody do celów bytowych (c.w.u.) Efekty ekonomiczne takiego rozwiązania powinny być znacznie lepsze od programu *OptiGO!*, gdyż oszczędności ciepła mogą być rzędu kilkudziesięciu procent w stosunku do stanu obecnego. Program ma być przedstawiony Spółdzielni w IV kw. br.

4. Przypominamy naszym mieszkańcom, że od 11 lat węzły cieplne zasilające instalację centralnego ogrzewania w blokach mieszkalnych pracują w stanie tzw. „czuwania całorocznego”, co oznacza, że są włączane bądź wyłączane poprzez regulatory sterowane urządzeniami automatycznymi, które analizują zarówno temperaturę zewnętrzną (czujniki zewnętrzne) jak i ciepło zakumulowane w budynku. Obecnie automatyka pogodowa ustawiona jest na 16°C i jest to naszym zdaniem najlepsza nastawa jaką sprawdziliśmy na przestrzeni ostatnich lat. Nastawy na 12°C lub 14°C nie sprawdziły się bowiem mieszkańcy często protestowali, że jest zimno, a automatyka nie włącza grzania. Przy nastawie na 16°C zdarza się jednak, że występują sporadyczne włączenia grzania w okresie letnim. Przyczyny tego stanu rzeczy są różne i Spółdzielnia reaguje zgłaszając sprawę do dostawcy ciepła firmy Veolia. Jeżeli jednak mieszkańcy danego bloku uważają, że takie załączenia grzania w okresie letnim są zbyt kosztowne, to mogą wystąpić do Spółdzielni z pismem o zmianę nastawy automatyki węzła na niższą bądź o całkowite wyłączenie węzła z tzw. „czuwania całorocznego”. Pismo w tej sprawie musi być podpisane przez minimum 50% + 1 użytkowników lokali mieszkalnych w danym bloku. Kilka lat temu jeden z bloków na osiedlu zdecydował się na zmianę nastawy automatyki węzła na niższą, lecz szybko wycofał się z tej zmiany, gdyż komfort cieplny w mieszkaniach zdecydowanie się pogorszył.
5. Przypominamy mieszkańcom o czasowym sprawdzaniu (1-raz w miesiącu) wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody w swoim mieszkaniu. Najprostszym sposobem sprawdzenia, czy nie ma niekontrolowanych wycieków wody jest spisanie stanu wodomierzy przed pójściem spać i sprawdzeniu ich stanu następnego dnia rano (pod warunkiem nie korzystania z wody w nocy). Jeżeli stany liczników się nie zmieniają oznacza to że instalacja wody w mieszkaniu jest szczelna. Informujemy także, że użytkownik mieszkania może w każdej chwili zmienić wysokość zaliczki na poczet zimnej i ciepłej wody np. gdy w mieszkaniu zmniejsza się lub zwiększa ilość mieszkańców. Wystarczy wtedy pisemnie, osobiście lub drogą e-mailową zgłosić taką zmianę do Spółdzielni.

Łódź, dnia 25.09.2025 r.

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Mikołaja Reja
Zenon Pomańczyk