

**MIĘDZYAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
" CZECHNICA "**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
MIĘDZYAKŁADOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „C Z E C H N I C A”**

w okresie 1 stycznia do 31 grudnia 2008

Siechnice, marzec 2009

SPIS TREŚCI

<i>SPIS TREŚCI</i>	2
<i>A. DANE WSTĘPNE</i>	3
<i>A. DANE WSTĘPNE</i>	3
<i>I. Stan organizacyjny</i>	3
<i>II. Zasoby mieszkaniowe własne</i>	3
<i>B. SYTUACJA GOSPODARCZA I FINANSOWA</i>	4
<i>I. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi</i>	4
<i>II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi – finanse</i>	5
<i>III. Remonty zasobów mieszkaniowych</i>	6
<i>C. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI I MAJĄTEK TRWAŁY</i>	9
<i>I. Fundusz udziałowy i zasobowy</i>	9
<i>II. Fundusz wkładów budowlanych</i>	9
<i>III. Fundusz świadczeń socjalnych</i>	9
<i>IV. Centralny fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych</i>	9
<i>V. Fundusz remontowy poszczególnych budynków mieszkalnych</i>	9
<i>VI. Majątek trwały spółdzielni</i>	9
<i>D. SYTUACJA KADROWA</i>	10
<i>E. PODSUMOWANIE</i>	10

A. DANE WSTĘPNE.

I. Stan organizacyjny.

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa " Czechnica " z siedzibą w Siechnicach przy ul. Fabrycznej 22, została wpisana rejestru przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej, numer rejestru KRS 0000204790 w dniu 23.04.2004r.

Zarząd MSM Czechnica w 2008r działał w następujących składzie:

Leszek Piecyk	- Prezes Zarządu
Krystyna Janus	- Zastępca Prezesa Zarządu
Dariusz Kliszewski	- Członek Zarządu

W 2008r zarząd odbył łącznie 10 protokołowanych posiedzeń oraz podjął 37 uchwał, m.in.:

1. o przyjęciu w poczet członków na skutek sprzedaży, darowizny bądź śmierci członka ,
2. o przyjęciu w poczet członków w ramach realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych,
3. o zwołaniu w 2008r Walnego Zgromadzenia,
4. o przyjęciu sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności za 2007r oraz sposobu pokrycia nadwyżki bilansowej.
5. zbiorcze uchwały o określeniu przedmiotu odrębnej własności dla 17 budynków mieszkalnych,
6. przyjęciu okresowych sprawozdań finansowych za poszczególne kwartały 2008r

II. Zasoby mieszkaniowe własne.

Na dzień 31.12.2008r spółdzielcze zasoby mieszkaniowe obejmowały:

1. **305** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **16.264 m²**,
w tym:
 - a) **270** lokale o statusie spółdzielczym - własnościowym,
 - b) **23** lokale zajmowane na podstawie umów cywilno-prawnych,
 - c) **22** lokale oddane do użytkowania w ramach realizowanej inwestycji

Oprócz lokali, stanowiących spółdzielczy zasób mieszkaniowy na dzień 31.12.2008r **24** lokale w budynkach spółdzielczych posiadały status lokali wyodrębnionych - o odrębnej własności, mieszkania przekształcone na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w oparciu o prawomocne uchwały zarządu spółdzielni o określeniu przedmiotu odrębnej własności. Zgodnie z przepisami art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych 11 najemców lokali spółdzielczych przekształciło swoje lokale na odrębną własność, po pokryciu przez uprawnione osoby kosztów nakładów remontowych poniesionych przez MSM w latach 1994 – 2000.

2. **5** lokali użytkowych w wynajmowanych powierzchniach **381m²**
3. nieruchomości gruntowe o powierzchni całkowitej **37.229m²**

w tym:

a) grunty pod budynkami mieszkalnymi	32.222m ²
b) grunty pod pawilonami handlowymi,	74m ²
c) grunty pod lokalami usługowymi	350m ²
d) grunty pod drogami wewnętrznymi	3.083m ²
e) nieużytkowane	1.500m ²

B. SYTUACJA GOSPODARCZA I FINANSOWA .

I . Gospodarka zasobami mieszkaniowymi .

W 2008r MSM "Czechnica" prowadziła gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w 19 budynkach mieszkalnych, stanowiących własność Spółdzielni, oraz stanowiące odrębną własność zlokalizowanych w Siechnicach o ogólnej ilości 317 lokali mieszkalnych.

W dniu 31.12.2008r po zakończeniu wszystkich niezbędnych prac budowlanych i uzyskaniu wszelkich niezbędnych zezwoleń i całkowitym rozliczeniu finansowym zostały przekazane nabywcom lokale mieszkalne w 2 realizowanych budynkach; przy ul. Szkolnej 6C oraz Energetycznej 6D.

W ramach dodatkowej działalności Spółdzielnia prowadziła odpłatne zarządzanie 13 prywatnymi budynkami mieszkalnym na terenie Siechnic i Radwanic o ogólnej ilości 240 lokali mieszkalnych.

Do 31.12.2008r MSM Czechnica odpłatnie zarządzała budynkiem wielofunkcyjnym- komercyjnym stanowiącym własność Gminy Święta Katarzyna w Siechnicach ul. Wiosenna.

W 2008r członkowie Spółdzielni oraz najemcy lokali mieszkalnych spółdzielczych wnosili opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni zgodnie z uchwałą nr 2/RN/2008 z dnia 17.01.2008r .

Jako jednostki rozliczeniowe przyjmowane są:

1. 1m² powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do:
 - a) opłaty eksploatacyjnej (członkowie spółdzielni)
 - b) czynszu (najemcy),
 - c) podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (członkowie spółdzielni),
 - d) funduszu remontowego,
 - e) rozliczeń za energię cieplną do ogrzania lokali w części stałej,
2. 1m³ zużytego medium w odniesieniu do rozliczeń za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków oraz podgrzewanie wody,
3. ilość osób zamieszkałych w lokalu w odniesieniu do:
 - a) wywozu nieczystości stałych,
 - b) zużycia gazu (w lokalach nie wyposażonych w indywidualne liczniki gazu),
4. lokalu w odniesieniu do:
 - a) zużycie energii elektrycznej do części wspólnych,
 - b) zużycie energii elektrycznej do indywidualnych piwnic
 - c) konserwacja anteny zbiorczej – dotyczy lokali posiadających

- jakie instalacje,
5. wielkości kwotowej w odniesieniu do rozliczeń za energię ciepłą w części zmiennej w zależności od wskazań podzielników ciepła.
 6. ilości zainstalowanych podzielników kosztów w odniesieniu do kosztów dokonanych rozliczeń za zużyte ciepło do ogrzania w 2008r oraz kosztów dzierżawy podzielników.

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi – finanse

1. Wpływy.

Wpływy z pobranych opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych zasobów własnych oraz opłat wspólnoty mieszkaniowej, przychodów z tytułu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi wyniosły **1.267.854,00 zł**

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW Z DZIAŁALNOŚCI w porównaniu w latach 2004 – 2008

Rok	lokale mieszkalne	udział %	lokale użytkowe	Udział %	Wspólnoty mieszkaniowe	udział %	Przychody z zarządzania	Udział %
04	906.368	78,10	65.327	4,72	215.532	15,00	0,00	2,17
05	1.019.120	75,29	82.581	5,40	232.901	18,48	20.284	0,83
06	959.170	71,04	87.486	6,48	243.186	18,01	60.307	4,47
07	926.703	82,07	100.659	8,91	13.601	1,47	88.259	7,82
08	1.046.891	82,57	114.760	9,05	16.032	1,27	90.171	7,11
08 k	973.136	81,5	114.760	9,61	16.032	1,34	90.171	7,55

Jak wynika z powyższego zestawienia w 2008r udział przychodów z lokali spółdzielczych, kształtował się na poziomie 2007r.

W związku ze zmianą od 01.01.2008r sposobu rozliczeń za energię ciepłą do ogrzewania lokali mieszkalnych, na dzień 31.12.2008r nie dokonano stosownych rozliczeń finansowych i różnica przychodów pobranych nad poniesionymi w 2008r kosztami nie została rozliczona i nadwyżka z tego tytułu została dopiero rozliczona w styczniu 2009r. W związku z tym, dla celów porównawczych przy zastosowaniu porównywalnych warunków, rzeczywiste przychody 2008r winny być obniżone o 73.755 zł (kwota nadwyżki odniesiona przez konto rozliczenia międzyokresowe). Zestawienie po korekcie przedstawiono w dodatkowej kolumnie 08 k.

Zadłużenie lokali mieszkalnych wynosiło na dzień 31.12.2008 **59.908,11 zł**, co stanowi 5,72% ogólnego przychodu z przychodów własnych .

Zadłużenie lokali użytkowych z tytułu opłat wyniosło na dzień 31.12.2008r **16.759,45 zł** (90 % kwoty zadłużenia wynika z wystawionych na 31.12.2008r faktur za media dotyczące grudnia 2008r oraz wystawionej na 31.12.2008r noty księgowej – z tytułu odszkodowania od BZ WBK SA. za wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu.

2. Koszty działalności.

Koszty działalności Spółdzielni w okresie I - XII 2008r wyniosły **1.152.824,59 zł**.

ZESTAWIENIE KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI w porównaniu w latach 2006 - 2008

		2006	2007	2008	UDZIAŁ W KOSZTACH	DYNAMIKA
Lp.	Wyszczególnienie	Wartość (w zł)	Wartość (w zł)	Wartość (w zł)	%	2008/2007 %
1.	Amortyzacja majątku trwałego	3.884	5.035	6.194	0,53	123,0
2.	Zużycie materiałów	1.105	0	369	0,02	0,0
3.	Zużycie energii cieplnej	479.204	379.586	386.678	33,53	101,9
4.	Zużycie energii elektrycznej	50.535	51.234	61.995	5,38	121,0
5.	Wynagrodzenia z narzutami	199.680	239.067	231.749	20,10	96,9
6.	Podatki i opłaty	48.706	46.844	48.552	4,24	103,7
7.	Zużycie wody i ścieków	229.271	225.822	246.814	21,41	109,3
8.	Wywóz nieczystości	30.670	31.847	55.530	4,82	174,4
9.	Inne usługi i koszty proste	158.249	82.948	114.944	9,97	138,6
10.	RAZEM KOSZTY	1.201.304	1.062.383	1.152.825	100,00	108,51

3. Inne przychody.

Wpływy z odsetek za nieterminowe płacenie należności czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe oraz wpływy z uzyskanego od BZ WBK SA odszkodowania wyniosły **11.245,06 zł**.

Wpływy z odsetek z oprocentowania na lokatach terminowych wyniosły w 2008r **11.041,99 zł**.

W związku z kryzysem na rynku finansowym, udziały MSM Czechnica w funduszach inwestycyjnych (fundusze Arka Zrównoważony, Arka Obligacji) zmniejszyły się w 2008r o kwotę **87.873,39 zł**. Wg rejestru na 31.12.2008r saldo środków finansowych w funduszach inwestycyjnych wynosi **983.753,36 zł**.

III. Remonty zasobów mieszkaniowych .

W roku 2008r MSM Czechnica wydatkowała na remonty budynków mieszkalnych kwotę **330.726,04** zł, co stanowi średnio 20,17 zł nakładów na remonty w przeliczeniu na 1 m² powierzchni mieszkalnej. Prace remontowe finansowane były z funduszy remontowych poszczególnych budynków.

W okresie sprawozdawczym przeprowadzono remonty budynków, infrastruktury technicznej związanej z budynkami wynikające z planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą oraz remonty awaryjne:

1. Ogrodzenie placu zabaw - osiedle ul. Ciepłownicza

W ramach planowanego remontu dokonano ogrodzenia placu zabaw . Wartość prac w 2008r wyniosła **36.600,00** zł .

2. Remont parkingu – osiedle ul. Ciepłownicza

W ramach tego zadania awaryjnie naprawiono nawierzchnię .Wartość wykonanych prac w 2008r wyniosła **3.600,00** zł.

3. Remont pokrycia dachowego budynku mieszkalnego w Siechnicach, ul. Szkolna 6

W ramach tego zadania wykonano nowe pokrycie dachowe na całej 1 połaci dachu wraz z przemurowaniem kominów wentylacyjnych. Wartość wykonanych prac w 2008r wyniosła **87.702,00** zł.

4. Remont elewacji budynku przy ul. Energetycznej 5 a-c

W ramach tego planowanego zadania wykonano naprawę elewacji (częściowe ocieplenie) wraz z nową powłoką malarską oraz montażem zabezpieczeń przeciw ptakom Wartość prac wyniosła **32.490,00** zł.

5. Remont węzła ciepłego w budynku przy ul. Szkolnej 1

W wyniku awarii wymieniono filtrodmulacz ciepłej wody. Wartość prac wyniosła **1.159,88** zł

6. Remont ścian osłonowych w budynkach przy ul. Ciepłowniczej 1-7

W ramach tego zadania zdemontowano istniejące ocieplenie z wełny mineralnej i wykonano nowe ocieplenie metodą lekko mokrą o grubości ocieplenia 10 cm. Wraz z wykonanymi pracami zmieniono system mocowania instalacji odgromowej.

Wartość wykonanych prac wyniosła **100.673,30** zł.

7. Wymiana siłownika w węźle ciepłym Ciepłownicza 2

W wyniku awarii siłownika wymieniono system sterowania systemem ciepłej wody. Wartość wykonanych prac wyniosła **4.165,51 zł**

8. Wymiana siłownika w węźle cieplnym Ciepłownicza 17

W wyniku awarii siłownika wymieniono system sterowania systemem ciepłej wody. Wartość wykonanych prac wyniosła **4.377,37 zł**

9. Remont instalacji zimnej i ciepłej wody ul. Ciepłownicza 8-15

W ramach planowanych prac wymieniono niesprawne zawory odcinające piony zimnej i ciepłej wody oraz wstawiono zawory podpionowe – regulacyjne instalacji recyrkulacyjnej ciepłej wody. Wartość prac wyniosła **10.379,00 zł**

10. Wymiana skrzynek pocztowych

W ramach tego zadania wymieniono stare skrzynki pocztowe w budynkach przy ul. Fabrycznej 22, Szkolnej 1 i 6, Energetycznej 1,3,5, Polnej 2 i Ciepłowniczej 16-17. Wartość prac w 2008r wyniosła **8.267,01 zł**.

11. Prace remontowe w budynku przy ul. Polnej 2

W ramach awaryjnych robót wymieniono filtrdmulacz ciepłej wody, pompę centralnego ogrzewania oraz część instalacji wodociągowej. Wartość wykonanych prac w 2008r **3.700 zł**

12. Remont kominów wentylacyjnych

W ramach planowanych prac wykonano remont kominów wentylacyjnych budynków Ciepłownicza 1-7, 8-13 16 i 17. Wartość prac w 2008r **8.650 zł**

13. Remont instalacji zimnej i ciepłej wody ul. Ciepłownicza 16-17

W ramach planowanych prac wymieniono niesprawne zawory odcinające piony zimnej i ciepłej wody oraz wstawiono zawory podpionowe – regulacyjne instalacji recyrkulacyjnej ciepłej wody. Wartość prac wyniosła **10.379,00 zł**

C. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI I MAJĄTEK TRWAŁY .

I. Fundusz udziałowy i zasobowy.

1. Środki finansowe zgromadzone na funduszu udziałowym służą do finansowania działalności gospodarczej Spółdzielni. Środki wpłacone przez członków spółdzielni na dzień 31.12.2008r wynoszą **18.100,00** zł.
2. Na koncie funduszu zasobowego gromadzone są środki pochodzące z wpłat członków z tytułu wpisowego do spółdzielni oraz wartość majątku trwałego i umorzenia majątku. Saldo funduszu zasobowego wynosi **2.019.452,70** zł.

II .Fundusz wkładów budowlanych.

Na koncie tego funduszu znajdują się środki pochodzące z wpłat członków spółdzielni wkładów budowlanych wynikających z przekształceń mieszkań i wysokości wkładów budowlanych nowych zasobów. Saldo funduszu wynosi **6.660.236,76** zł.

III. Fundusz świadczeń socjalnych.

Środki zgromadzone na tym funduszu służą do finansowania działalności socjalnej pracowników Spółdzielni. Środki finansowe pochodzą z odpisów obowiązkowych bieżącej działalności.
Saldo funduszu wynosi **minus - 3.508,31** zł.

IV. Centralny fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych .

Środki zgromadzone na tym koncie służą do finansowania działalności remontowej zasobów mieszkaniowych. Środki finansowe pochodzą z odsetek i innych przychodów finansowych od środków zgromadzonych na rachunku funduszu wkładów budowlanych oraz odpisów z nadwyżki finansowej zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia.
Saldo funduszu wynosi **150.771,87** zł.

V . Fundusz remontowy poszczególnych budynków mieszkalnych .

Środki zgromadzone na tym koncie służą do finansowania działalności remontowej poszczególnych budynków mieszkalnych. Środki finansowe pochodzą z miesięcznych wpłat mieszkańców na wydzielone konta poszczególnych budynków oraz do 31.12.2008r ze spłat rat miesięcznych wynikających z przekształceń lokali mieszkalnych zgodnie ze zmienionym statutem MSM Czechnica.
Saldo funduszu – razem na koniec roku 2008 wynosi **135.856,60** zł.

VI. Majątek trwały spółdzielni .

Stan konta rzeczowego majątku trwałego wynosi **9.765.339,37** zł
Stan konta funduszu z aktualizacji środków trwałych wynosi **236.658,75** zł.
Stan konta na pozostałe fundusze rezerwowe – na wymianę wodomierzy wynosi – **minus 5.750,55** zł

D. SYTUACJA KADROWA .

W Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Czechnica" według stanu na 31.12.2008r zatrudnione na podstawie umowy o pracę jest 7 osób.

E. PODSUMOWANIE .

W 2008r zarząd prowadził działania w kierunkach:

- poprawą ściągalności opłat za używanie lokali,
- przekształceń lokali mieszkalnych zgodnie ze znowelizowanymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- nadzór nad prowadzonymi inwestycjami mieszkaniowymi.

W 2008r komornik sądowy dokonał egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w Siechnicach , ul. Ciepłownicza 16/28. Po sprzedaży lokalu na konto MSM Czechnica przekazano całe zadłużenie wraz ze wszystkimi kosztami.

W 2008r na podstawie wyroków sądowych komornik dokonywał egzekucji wobec 3 innych dłużników.

Na dzień 31.12.2008r w MSM Czechnica jest 7 osób, których zadłużenie przekracza wymiar 5 miesięczny wymiar opłat. Ponad 50 % całości zadłużenia stanowi dług mieszkańca przy ul. Szkolnej 1.

W czerwcu 2008r zarząd MSM Czechnica podjął 17 uchwał o określeniu prawa odrębnej własności w zasobach Spółdzielni. Jednocześnie został złożony wniosek do Sądu Rejonowego w Oławie celem założenia indywidualnych ksiąg wieczystych dla budynków. W dniu 10 grudnia 2008r podpisano pierwsze 24 akty notarialne przekształcające dotychczasowe prawa do lokalu (najemcy lokali spółdzielczych i własnościowe prawa do lokali. Do 31.12.2008r do biura Spółdzielni złożono 71 wniosków o przekształcenie praw na odrębną własność.

W dniu 31.12. 2008r zarząd Spółdzielni rozliczył pod względem finansowych 2 inwestycje mieszkaniowe: Szkolna 6c - o 16 lokalach oraz Energetyczna 5d - o 6 lokalach. Podstawowe prace budowlane zostały zakończone. Do dnia 31.12.2008r 5 członków 5 kontrahentów, po wykończeniu swoich lokali zamieszkało w nich.

Od 01.01.2008r zostały zainstalowane nowe - elektroniczne podzielniki kosztów centralnego ogrzewania. Podzielniki elektroniczne zainstalowane na grzejnikach mierzą zużycie ciepła bez błędów występujących w podzielnikach wyparkowych, w których występował naddatek płynu na tzw. odparowanie letnie. Należy podkreślić, że zmiana podzielników nie spowodowała zmiany systemu rozliczeń, utrzymane zostały na nie zmienionym poziomie moce grzejne kaloryferów tzw. współczynniki UF oraz współczynniki niekorzystnego usytuowania lokali w

ogólnej bryle budynku tzw. współczynniki LAF

W niżej przedstawionej tabeli przedstawiono wyniki indywidualnego rozliczenia zużycia energii cieplnej do ogrzania lokali mieszkalnych, przedstawiając jednocześnie średni miesięczny koszt ogrzewania w danym budynku w przeliczeniu na 1 m² w porównaniu do średniego kosztu ogrzania 1 m² lokalu w 2007r.

Budynki	średni koszt (zł/ m²) 2007	średni koszt (zł/ m²) 2008	Zmiana (zł/m²) 2008/2007	wzrost (+) spadek (-) 2007/2006
Fabryczna 22	1,58	1,78	+0,20	+13,0 %
Szkolna 6	1,64	1,79	+0,15	+9,0%
Szkolna 1	2,04	2,25	+0,21	+ 10,0 %
Energetyczna 1-3	1,72	1,97	+0,25	+15,0%
Polna 2	2,19	2,07	-0,12	-6,0%
Ciepłownicza 2	1,30	1,41	+0,11	+8,0 %
Ciepłownicza 14	1,06	1,18	+0,12	+11,0 %
Ciepłownicza 17	0,85	0,92	+ 0,07	+ 8,0 %
Energetyczna 5	1,22	1,23	+0,01	+1,0 %

Jak wynika z danych przedstawionych w tabeli powyżej w 2008r nastąpił wzrost kosztów ogrzewania.

Generalnie, wzrost jest związany ze podwyżką taryf za energię ciepłą stosowaną przez ZEW Kogeneracja SA. .

Koszt ogrzewania w 2008r został dodatkowo powiększony o koszty dzierżawy podzielników elektronicznych, które od 01.01.2008r zastąpiły dotychczas stosowane podzielniki wyparkowe.

Zużycie jednostkowe energii cieplnej kształtowało się w 2008 na poziomie 2007r, co przedstawia poniższa tabela.

Budynki	zużycie energii (GJ/m²) 2006	zużycie energii (GJ/m²) 2007	zużycie energii (GJ/m²) 2008	Zmiana (GJ/m²) 2008/2007
Fabryczna 22	0,58	0,56	0,54	-0,02
Szkolna 6	0,57	0,52	0,53	+0,01
Szkolna 1	0,80	0,76	0,78	+0,02
Energetyczna 1-3	0,54	0,62	0,62	0,00
Polna 2	0,65	0,66	0,56	-0,10
Ciepłownicza 2	0,44	0,42	0,41	-0,01
Ciepłownicza 14	0,38	0,38	0,37	-0,01
Ciepłownicza 17	0,33	0,34	0,32	- 0,02
Energetyczna 5	0,39	0,40	0,37	-0,03

Dane przedstawione w obu tabelach wskazują, że niestety kończą się już możliwości utrzymywania zaliczek tytułu centralnego ogrzewania na poziomie niezmiennym od 1998r i musimy zakładać, że od 2010r koszty ogrzewania lokali (przy zakładanych

stałych temperaturach zewnętrznych) będą wzrastały, co najmniej o zmianę taryf za ciepło od dostawcy.