

Informacja Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku w sprawie Ankiety i jej wyników dotyczącej sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania:

1. Obowiązujący od ponad 15 lat w swych zasadniczych postanowieniach Regulamin rozliczania kosztów: energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku Nr 14/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. z późniejszymi zmianami, zwany dalej Regulaminem w § 9 pkt 1. stanowi:
„Podstawową formą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są podzielniki kosztów z wyjątkiem nieruchomości, które nie wyraziły zgody na montaż podzielników lub odstąpiły od rozliczania w oparciu o podzielniki kosztów, zgodnie z § 9 pkt 6.”
2. W związku z koniecznością wymiany w najbliższym okresie (2019 r.) podzielników po 10 latach użytkowania na wniosek Rady Nadzorczej została przeprowadzona ankieta w sprawie stosowania podzielników do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
3. Wyniki głosowania w poszczególnych nieruchomościach, budynkach zostały przedstawione Radzie Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 27.02.2018 roku, a następnie w formie ogłoszeń mieszkańcom - użytkownikom lokali.
4. W oparciu o § 9 pkt 6. Regulaminu:
„Zarząd może podjąć decyzję o niestosowaniu w określonym węźle, nieruchomości lub budynku podzielników kosztów jeśli w formie pisemnej taką wolę wyraziło co najmniej 70% użytkowników lokali, z wyłączeniem użytkowników zajmujących lokal bez tytułu prawnego. Zmiana sposobu rozliczania nie zwalnia użytkowników lokalu z obowiązku spłaty należności za zainstalowane podzielniki kosztów.”
Na 48 ankietowanych węzłów tylko jeden z nich spełnił postanowienia § 9 pkt 6. Regulaminu.
5. Ustawa Prawo Energetyczne w Art. 45a ust. 8. pkt 1) litera a) tiret drugi *„Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, stosując metody wykorzystujące dla lokali mieszkalnych i użytkowych – wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczanie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych”.*
6. Zmiana w Regulaminie (obniżenie) wymaganego progu z 70% do np. 51% wymagałoby wprowadzenie dodatkowego wymogu 2/3 oddanych głosów. W przeciwnym wypadku mniejszość decydować by mogła o większości albo zarządca narażony zostanie na częste zmiany decyzji nawet co sezon grzewczy.
7. Ustawa Prawo Energetyczne w Art. 45a ust. 9 pkt 1) litera a) nakłada na właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego obowiązek wyboru takiej metody rozliczania kosztów ciepła aby wybrana metoda zapewniała między innymi energooszczędne zachowania konsumentów ciepła.
Zaprzestanie stosowania podzielników kosztów wywoła skutki dalekie od oszczędnego i racjonalnego gospodarowania ciepłem. Może również narazić zarządcę

na sądowe dochodzenie odszkodowań z tytułu zaprzestania stosowania energooszczędnych metod zachowania użytkowników lokali.

8. Konsekwencje związane ze zmianą sposobu rozliczania kosztów ciepła z zastosowaniem podzielników kosztów na wykorzystującą powierzchnię lokali:

- zaprzestanie stosowania współczynników korygujących uwzględniających położenie lokalu w bryle budynku,
- wzrost zużycia ciepła od 20 % do nawet 35 % w stosunku do okresu stosowania podzielników w warunkach porównywalnych (wzrost kosztów),
- konieczność zwiększenia mocy zamówionej (wzrost kosztów),
- powróci problem samowolnego zwiększania przez mieszkańców mocy zainstalowanych grzejników, szczególnie w lokalach o niekorzystnym położeniu,
- rozregulowanie układu hydraulicznego instalacji wewnętrznej c.o., konieczność opracowania i wykonania kryzowania instalacji (koszt dodatkowy),
- nieuzasadnione obciążanie lokali o większej powierzchni kosztami sąsiadów stosujących nieumiejętne gospodarowanie ciepłem.

9. Propozycja zmierzająca do obniżenia sumarycznych kosztów ogrzewania:

- zakup i montaż z środków własnych nowoczesnych, wyposażonych w pełną automatykę węzłów cieplnych i zmiana taryfy za ciepło z KŁ.D (A4) na KŁ.A (A2):
 - w taryfie KŁ.A koszt opłaty stałej: 15.453,74 zł/netto/m-c, zmiennej: 36,53zł/ netto;
 - w taryfie KŁ.D koszt opłaty stałej: 17911,57zł/netto/ m-c, zmiennej: 43,37zł/netto,
- termomodernizacja budynków,
- wymiana zaworów termostatycznych na zawory z nastawą minimalną +16 °C (około 11630 szt.) – koszt jednego zaworu ok. 80 zł z zamontowaniem,
- stosowanie nadal rozliczania kosztów przy pomocy podzielników kosztów,
- montaż zaworów termostatycznych na pionach cyrkulacyjnych ciepłej wody użytkowej,
- w oparciu o analizę rzeczywistego zużycia ciepła poszczególnych nieruchomości, budynków, korekta ich mocy zamówionej.

10. Informacje ogólne:

W chwili obecnej całkowite koszty c.o. rozliczane są następująco:

- **Koszty stałe** za moc zamówioną w całości proporcjonalnie na m² powierzchni użytkowej lokalu,
- **Koszty zmienne** wynikające ze wskazań ciepłomierza: w 40% rozliczane proporcjonalnie na m² powierzchni użytkowej lokalu (koszty wspólne ogrzewania: klatki schodowe, pralnie, suszarnie, piony grzewcze, łazienki), 60% kosztów rozliczane z uwzględnieniem podzielników kosztów i współczynników korygujących uwzględniających położenie lokalu w bryle budynku.

Reasumując zaledwie od 25% do 35% całkowitych kosztów c.o. rozliczane jest obecnie z uwzględnieniem podzielników kosztów.

Przeprowadzono analizę zwrotów i dopłat indywidualnych użytkowników w sezonie 2016/2017 na przykładzie dwóch budynków przy ul. Spółdzielczej 22-24 i 26-28 zasilanych w energię ciepłą ze wspólnego węzła.

- Spółdzielnia 22-24 - ilość lokali - 66

Zwrot dla 37 lokali – 56,0 % wszystkich lokali

Dopłaty od 29 lokali – 44,0 % wszystkich lokali

Dopłaty do 25 % wpłaconych zaliczek – 13 lokali = 19,7 % lokali

Dopłaty do 50 % wpłaconych zaliczek - 7 lokali = 10,6 % lokali

Dopłaty powyżej 50 % wpłaconych zaliczek – 9 lokali = 13,7 % lokali

- Spółdzielnia 26-28 - ilość lokali - 57

Zwrot dla 30 lokali – 58,6 % wszystkich lokali

Dopłaty od 27 lokali – 47,4 % wszystkich lokali

Dopłaty do 25 % wpłaconych zaliczek – 14 lokali = 24,6 % lokali

Dopłaty do 50 % wpłaconych zaliczek - 6 lokali = 10,5 % lokali

Dopłaty powyżej 50 % wpłaconych zaliczek - 7 lokali = 12,3 % lokali

Kwoty zwrotów: - średnio 250,00 zł - max 400 zł

Kwoty dopłat: - do 25 % zaliczek - do 300 zł

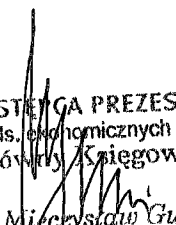
- do 50 % zaliczek - do 800 zł

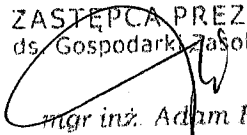
- max. dopłata 1865 zł (lokal 77,43 m² – wynikowa stawka 4,57 zł/ m²
– zaliczkowa 2,64 zł/ m²)

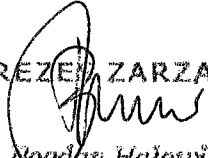
Istnieje potrzeba w przypadku dopłat indywidualnych zmian zaliczek co przewiduje Regulamin na wniosek zainteresowanych.

Na posiedzeniu w dniu 27.03.2018 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku przyjęła do realizacji następujące wnioski :

1. „Przesunięcie decyzji w sprawie wymiany podzielników po sezonie grzewczym 2018/2019, opierając się na zapewnieniu firmy „Metrona”, że sprawność i prawidłowość działania aktualnie zainstalowanych podzielników spełni dalej swoje wymogi eksploatacyjne przez kolejny sezon grzewczy”.
2. „Uwzględniając głosy członków Spółdzielni opowiadających się za odejściem od podzielników, a jest to znacząca ilość choć nie spełnia wymogów formalnych zapisanych w aktualnie obowiązującym regulaminie rozliczania kosztów oraz uwzględniając zapisy Ustawy Prawo Energetyczne Art.45a, Rada Nadzorcza podejmie prace nad ewentualną zmianą regulaminu rozliczeń kosztów energii ciepłej w zakresie progu decyzyjnego w sprawie rozliczania ww. kosztów”.
3. „Prezentowaną analizę przedstawić do wiadomości członkom Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku poprzez wywieszenie w gablotach na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej SM”.

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy

mgr Mieczysław Gunicz

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zasobami

mgr inż. Adam Pić

PREZES ZARZĄDU

Bogdan Halaś
3