

Witamy!

Szanowni Czytelnicy! Szanowni Spółdzielcy!

Po trzech latach pracy Zarząd Spółdzielni kieruje do rąk Państwa pierwszy numer informatora w postaci BIULETYNU opatrzonego nowym logo SM PIAST i zarejestrowanego przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu. Czasopismo ma spełniać rolę płaszczyzny wymiany informacji o naszej działalności i życiu mieszkańców spółdzielczych osiedli. Będzie przekazywać, w różnych formach dziennikarskich, wszystko, co istotnego dzieje się w Spółdzielni, a w szczególności – informować o dokonaniach, inicjatywach i zamierzeniach na przyszłość.

Nakład obecnego numeru BIULETYNU w wysokości 7000 egzemplarzy wyemitowany został z myślą, aby trafił on do każdego mieszkańca w naszych osiedlach.

Zapraszamy do lektury tego, jak i kolejnych numerów. Liczymy też na stałą więź z Czytelnikami. Łamy BIULETYNU są otwarte na informacje, propozycje, pytania i uwagi od Państwa.

Udostępniamy także miejsce na reklamy i ogłoszenia, aby obniżyć koszty druku.

Zapraszamy!
Zarząd Spółdzielni



Wszystkim Mieszkańcom
osiedli SM PIAST
przekazujemy serdeczne życzenia
pełnych wiosennych radości
i nadziei Świąt Wielkanocnych

Zarząd i Rada Nadzorcza



Domy estetyczne i ciepłe

Remontujemy i modernizujemy osiedla

Aby przystąpić do omówienia widocznych na naszych osiedlach zmian wizerunkowych, trzeba przywołać podjęte uchwały przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2014 r., w których to członkowie Spółdzielni wyrazili wolę kontynuowania prac dociepleniowych i remontów oraz wyrazili zgodę na zaciągnięcie wieloletnich kredytów bankowych na realizację tych prac.

Dla każdego mieszkańca naszych nieruchomości oczywista jest potrzeba poprawy stanu technicznego budynków, doprowadzenia do poprawy estetyki, a przede wszystkim podjęcia takich prac, które zapobiegają będą stratom tak kosztownego ciepła. Słowem najczęściej wypowiedzianym przez mieszkańców jako oczekiwanie było i jest:

TERMOMODERNIZACJA

Termomodernizacja to nie tylko kosztowne prace budowlano-techniczne poprawiające stan budynków i ich wygląd, ale przede wszystkim wymierne korzyści w oszczędnym zużyciu ciepła.

Z uwagi na oszczędność ciepła można pozyskać premie termomodernizacyjną pozwalającą zmniejszyć kredyt bankowy, na co zezwalają przepisy w oparciu o ustawę o wspieraniu termomodernizacji i remontów.

Od 2013 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST skupia się na wykonywaniu remontów oraz modernizacji, aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie i utrzymanie stanu technicznego budynków (wraz z instalacjami). Po wyborach przedstawiciele Rad Mieszkańców Nieruchomości, Zarząd każdorazowo konsultuje potrzeby wykonania prac z członkami wybranych

rad – przedstawicielami konkretnych nieruchomości. Taka współpraca powoduje skuteczniejszą realizację planów remontowych.

Wykonano już szereg prac polegających na wymianie instalacji wodnej (pionów i poziomów oraz cyrkulacji). Stalowe, skorodowane instalacje wodne wymagały w trybie natychmiastowym wymiany na nowe z tworzywa sztucznego – PP.

Zarząd w ramach planów prac remontowych kontynuuje realizację robót polegających na przeprowadzeniu docelowo wymiany wszystkich instalacji wodnych (piony i poziomy) w częściach wspólnych budynków.



Wizualizacja budynków przy pl. Grunwaldzkim po remoncie i dociepleniu elewacji.

W latach 2012–2014 na wymianę instalacji wodnej i kanalizacyjnej wydano kwotę blisko 3,5 mln zł.

W ramach posiadanych środków w funduszu remontowym, sukcesywnie ogłaszane są przetargi na wykonanie prac niezbędnych do wykonania danej nieruchomości.

OSIEDLE KOSMONAUTÓW

Na przełomie lat 2013/2014 Spółdzielnia kontynuowała prace dociepleniowe i remontowe na czterech budynkach w obrębie osiedla Kosmonautów, a także rozpoczęto remonty i docieplenia budynków przy ul.

Szybowcowej 46–50 / Bajana 4–12, Bulwarze Ikara 10–20/11–17/24–30 i 21–31, które na obecną chwilę zostały ukończone lub są w procedurze odbiorowej.

Dla budynku przy ul. Szybowcowej 46–50 / Bajana 4–12 Spółdzielnia uzyskała premie termomodernizacyjną w wysokości 473 789,24 zł przy wartości całego zadania w wysokości 3 140 091,49 zł brutto.

Dla budynków przy Bulwarze Ikara premia termomodernizacyjna zostanie wypłacona po usunięciu usterek związanych z wykonanymi pracami, po wypłacie wynagrodzenia dla wykonawcy i sfinalizowaniu umów kredytowych. Wartość oferty całego zadania termomodernizacyjnego budynków przy Bulwarze Ikara 10–20/11–17/24–30 i 21–31 wynosi blisko 11,0 mln zł brutto.

W 2015 roku rozpoczęto remont i docieplenie kolejnego budynku przy ul. Horbaczewskiego 65–73 / Balonowej 1–9.

Rozstrzygnięto przetarg związany z dociepleniem i remontem budynku przy ul. Balonowej 11–19 / Drzewieckiego 58–64. Z początkiem kwietnia br. przewidywane jest rozpoczęcie prac.

Ponadto trwają także procedury związane z uzyskiwaniem projektów i pozwoleń niezbędnych do rozpoczęcia prac związanych z dociepleniem i remontem budynków przy ul. Drzewieckiego 40–46 oraz Drzewieckiego 4–12 / Szybowcowa 22–26. Obecnie Spółdzielnia uzyskała dla tych budynków premie termomodernizacyjne z Banku Gospodarstwa Krajowego. Budynek przy ul. Drzewieckiego 12 / Szybowcowej 22–26 ma już kompletną dokumentację projektową oraz pozwolenie na budowę.

projektów i pozwoleń niezbędnych do rozpoczęcia prac związanych z dociepleniem i remontem budynków przy ul. Drzewieckiego 40–46 oraz Drzewieckiego 4–12 / Szybowcowa 22–26. Obecnie Spółdzielnia uzyskała dla tych budynków premie termomodernizacyjne z Banku Gospodarstwa Krajowego. Budynek przy ul. Drzewieckiego 12 / Szybowcowej 22–26 ma już kompletną dokumentację projektową oraz pozwolenie na budowę.

Jak rozliczać koszty ciepła?

Koszty energii cieplnej oraz sposób ich rozliczania wywołują wiele emocji i komentarzy, podsyconych i wykorzystywanych przez różnego rodzaju oponentów... i to nie tylko w naszej Spółdzielni. Dlatego też uważamy za konieczne omówić szczegółowo to zagadnienie.

Bez marży

Ciepło wytwarzane jest w Kogeneracji S.A., a dostarczane do naszych budynków przez Fortum Power and Heat Polska. Przedsiębiorstwa te sprzedają ciepło po cenach i na zasadach wynikających z taryf zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki, stąd Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu na cenę ciepła. Ceny nie są umowne, a tym bardziej nie są negocjowane z odbiorcami. Jednocześnie należy zaznaczyć, że Spółdzielnia nie dolicza do ceny (kosztów) ciepła żadnej marży, co oznacza, że rozlicza koszty zakupionego ciepła pomiędzy użytkownikami (Państwem) wyłącznie do wysokości wynikających z wystawionych faktur.

Dostawca sprzedaje, a odbiorca (Spółdzielnia) kupuje ciepło w miejscu nazywanym węzłem pomiarowo-rozliczeniowym (węzłem cieplnym), z którego ciepło dociera do poszczególnych mieszkań (lokali). Dokumentem zakupu jest faktura od dostawcy ciepła, w której wyszczególnionych jest kilka pozycji dotyczących tzw. mocy zamówionej i ilości ciepła. Koszty mocy zamówionej nazywane są kosztami stałymi, ponieważ są niezależne od pory roku oraz poboru ciepła i naliczane są w stałej wysokości (zgodnie z aktualną stawką taryfową). Natomiast koszty związane z ilością ciepła nazywane są kosztami zmiennymi, ponieważ wynikają ze wskazań ciepłomierza, które są różne (zmiennie) w czasie roku – najwyższe w zimie.

Moc zamówiona

Pojęcie mocy zamówionej nie oznacza, że odbiorca (Spółdzielnia) dowolnie ustala jej wielkość i corocznie „zamawia” inną ilość. Takie poglądy rozpowszechnia część mieszkańców twierdzących, że za ciepło płaci się krocie, bo Spółdzielnia zamawia go zbyt dużo. Termin „moc zamówiona” używany jest w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło. Jest to wielkość, jaka wystąpi przy poborze ciepła przy temperaturze zewnętrznej -18°C w odniesieniu do obliczeniowej temperatury pomieszczeń $+20^{\circ}\text{C}$. Mówiąc wprost, jest to moc cieplna, jaką należy dostarczyć do budynku, aby w lokalach zapewnić utrzymanie temperatury $+20^{\circ}\text{C}$.

Ile zamówić?

W tym miejscu ponownie uaktywniają się „naprawiacze” twierdząc, że nie ma co płacić za taką moc, która wyliczana jest dla -18°C , ponieważ takie tempe-

ratury występują bardzo rzadko, a ponadto od paru lat zimy są znacznie cieplejsze. Niestety, nie jest to zgodne z prawdą, ponieważ z wielkością mocy zamówionej związana jest nastawa przepływu nośnika, czyli ilości wody grzewczej docierającej do węzła cieplnego w celu ogrzewania lokali. Dostawca zgodnie z wielkością mocy zamówionej ogranicza przepływ wody grzewczej do węzła, a tym samym ogranicza pobór ciepła, co przy zaniżeniu tej mocy skutkuje niedograniem lokali i to przy każdej temperaturze zewnętrznej. Dzieje się tak dlatego, że woda grzewcza dostarczana do węzła nie ma stałej temperatury, ponieważ jej temperatura uzależniona jest również od temperatury zewnętrznej



(zgodnie z tzw. tabelą regulacyjną), czyli im cieplej, tym jej temperatura jest niższa.

Zagadnienia związane z mocą zamówioną są znacznie bardziej złożone niż pokrótce przedstawione powyżej, ale jedno jest pewne – **zaniżenie tej mocy spowoduje niedogrzenie mieszkań tak samo przy temperaturze $+10^{\circ}\text{C}$, jak i przy -18°C .**

Ograniczyć zużycie

A zatem nikt z odbiorców nie ma wpływu na ceny i strukturę (rodzaj pozycji taryfowych) zakupu ciepła, a jedynie może próbować ograniczać jego zużycie. Takimi działaniami są termomodernizacja budynków i negocjowany przez część mieszkańców podzielnikowy system rozliczania kosztów ciepła. Niestety, energooszczędne działania odbiorców powodują jedynie to, że dostawcy podwyższają ceny ciepła – szczególnie w pozycji kosztów stałych, czyli związanych z mocą zamówioną. Obecnie udział kosztów stałych w całkowitych kosztach zakupu wynosi już ok. 30%.

Większość użytkowników lokali (mieszkańców) nie zdaje sobie sprawy, że coraz wyższe koszty energii cieplnej nie są „zasługą” odbiorców, lecz dostawcy i dlatego swoje rozgoryczenie oraz nieuzasadnione podejrzenia kierują pod adresem Spółdzielni. Zarząd nie ma wpły-

wu na koszty dostawy energii cieplnej, a także również innych mediów (wody, przesyłu energii) oraz podatków.

Co dzieje się z zakupionym ciepłem?

Zakupione przez Spółdzielnię ciepło – za pomocą instalacji znajdujących się pomiędzy węzłem a grzejnikami – dostarczane jest do poszczególnych mieszkań i innych lokali. Około 25% ciepła zużywane jest na podgrzanie wody użytkowej (ciepłej wody). To bardzo ważny moment dla zrozumienia indywidualnych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania.

Koszt dostarczonego ciepła, fakturowany przez dostawcę na dany węzeł rozliczeniowy według wskazań licznika zużycia ciepła (ciepłomierza) i mocy zamówionej po odjęciu kosztu ciepłej wody, należy podzielić na poszczególne lokale według wskazań podzielników kosztów ciepła lub wyłącznie według powierzchni przy braku podzielników.

W budownictwie wielorodzinnym brak jest technicznych możliwości bezpośredniego i prawidłowego zmierzenia faktycznej ilości ciepła dostarczonego na potrzeby ogrzewania poszczególnych lokali i w większości przypadków jedynym sposobem zróżnicowania kosztów jest zastosowanie podzielników kosztów. Należy pamiętać, że podzielniki kosztów nie są urządzeniami pomiarowymi mierzącymi zużycie ciepła w jednostkach fizycznych, ale ich wskazania pozwalają jedynie ustalić udziały zużycia ciepła przez użytkowników w stosunku do całego zużycia ciepła w budynku.

Pozorne oszczędności

O ile rozliczenie kosztów wyłącznie na podstawie powierzchni nie budzi większych wątpliwości (poza wysokością kosztów), to rozliczenie na podstawie wskazań podzielników kosztów jest krytykowane przez wielu mieszkańców, a szczególnie przez mieszkańców z zerowymi lub niewielkimi wskazaniami podzielników, którzy twierdzą, że nie odkręcają grzejników, bo mają ciepłe mieszkania. Owszem, mają „ciepłe mieszkania”, ale kosztem ciepła z lokali przyległych, w których wskazania podzielników muszą być przez to wyższe, ponieważ sąsiad przesadnie oszczędza.

Najgorsze jest to, że mieszkańiec „ciepłego mieszkania” uważa, że w ogóle nie powinien płacić za ciepło, nawet kosztów stałych. Ciekawe, jaką miałby temperaturę w mieszkaniu, jeżeli byłby to domek jednorodzinny? Otóż po paru dniach miałby w pomieszczeniach temperaturę równą temperaturze zewnętrznej.

Sprawiedliwy rozdział kosztów

Właśnie dzięki takim postawom i zmieniającej się strukturze zakupu ciepła (udziałowi kosztów stałych do zmiennych) zarządcy zmuszeni są do zmian w regulaminach rozliczeń, które zapewnią sprawiedliwy rozdział kosztów. Taka zmiana nastąpiła również w naszej Spół-

c.d. na stronie 4

Remontujemy i modernizujemy osiedla

OSIEDLE ŚRÓDMIEŚCIE

W drugiej połowie 2014 roku, po uzyskaniu zgody mieszkańców, podpisano umowę z bankiem na wykonanie remontu oraz docieplenia sześciu budynków przy placu Grunwaldzkim 4, 6A, 8, 10, 16 oraz M. Curie-Skłodowskiej 15. Wcześniej wykonano dokumentację projektową wraz z uzyskaniem stosownych pozwoleń na budowę dla każdego budynku z osobna, a także uzyskano premię termomodernizacyjną. Na początku 2015 r. został ogłoszony przetarg celem wyłonienia

wykonawcy prac. W drodze przetargu nieograniczonego oraz po konsultacjach z Radami Mieszkańców Nie ruchomości wybrano i zawarto umowę z firmą BUDOPOL – POZNAŃ, która złożyła najkorzystniejszą ofertę cenową – na kwotę **10,4 mln zł brutto** (dla sześciu budynków). Rozpoczęcie prac zaplanowano na początek kwietnia 2015 r. Termin wykonania całości zadania zgodnie z umową ustalono na koniec listopada 2016 r.

Jednocześnie podkreślamy, że termomodernizacja budynków przy pl. Grunwaldzkim finansowana jest

przez członków Spółdzielni tam zamieszkałych na takich samych zasadach, jak dotychczas przeprowadzane i finansowane termomodernizacje na osiedlu Kosmonautów. Mieszkańcy przy pl. Grunwaldzkim płacą podwyższoną stawkę funduszu remontowego, która uwzględnia w całości spłatę zaciągniętego na ten cel kredytu. Tak jak w przypadku innych termomodernizacji, pozostali członkowie Spółdzielni nie będą w żadnym stopniu partycypowali w kosztach tego przedsięwzięcia. (Ciąg dalszy w następnym numerze)

Gdzie znika woda?

Od czasu wprowadzenia do rozliczeń wody indywidualnych wodomierzy mieszkaniowych, systematycznie narasta problem różnic, jakie występują pomiędzy sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych a wskazaniami wodomierza głównego dostawcy – MPWiK. Nie jest to ewenient, ponieważ zgodnie z prawami metrologii suma wskazań wielu indywidualnych urządzeń pomiarowych nie jest równa wskazaniom miernika głównego zamontowanego na przyłączy.

Najłatwiej jest obarczyć winą za powstawanie tej różnicy dostawcę, a najlepiej Spółdzielnię, co jest bardzo wygodnym rozwiązaniem dla części mieszkańców – niż przyjąć do wiadomości, że podstawową przyczyną są zaniżone wskazania wodomierzy mieszkaniowych, które należą do bardzo niedokładnych przyrządów pomiarowych i powinny być traktowane jako podzielniki kosztów, czyli urządzenia wskaźnikowe a nie pomiarowe. Niestety, wodomierze mieszkaniowe nadal są przyrządami pomiarowymi, pomimo wielu negatywnych opinii środowisk technicznych i podlegają legalizacji co pięć lat, za którą państwo pobiera haracz.

Co to jest wodomierz?

Wodomierz to urządzenie służące do zliczania przepływającej przez nie wody. Działa przeważnie w ten sposób, że przepływająca woda obraca umieszczoną w korpusie urządzenia turbinkę, której obroty są zliczane przez odpowiedni mechanizm i przeliczane na objętość cieczy. Sposób pomiaru, gdzie w zasadzie mierzymy nie tyle objętość, co prędkość przepływu cieczy (obrót turbinki), powoduje, że błąd pomiaru może być znaczny, sięgający 10–30%. W tym miejscu część mieszkańców mówi, że to bzdury, ponieważ maksymalny błąd wodomierza dla przepływów granicznych wynosi 5%. Owszem, jest to błąd deklarowany dla nowego wodomierza badanego w warunkach laboratoryjnych przy stałych przepływach i ciśnieniu wody z zachowaniem modelowych parametrów instalacji. Niestety, wskazania, a tym samym błędy wodomierzy zamontowanych na istniejących instalacjach w Państwa budynkach, nigdy nie będą charakteryzowały się takimi parametrami (błędami), jak na stanowisku badawczym.

Szczególnie duże błędy występują przy małych przepływach wody, gdy wpływ oporów mechanizmów wodomierza jest znaczny w stosunku do mierzonej wielkości i wzrasta wraz z upływem czasu. Jeśli w kilkudziesięciu lokalach będą kąpiące kranie i nieznacznie przeciekające spluczki, to praktycznie żaden z wodomierzy mieszkaniowych nie wskaże tak minimalnego przepływu, ale dla wodomierza głównego będzie to mniej więcej tak, jakby jeden z lokatorów odkręcił kran na całość. W konsekwencji wodomierz główny wykaże zużycie, a mieszkaniowiec nie. Dlatego choćby z takiego powodu musi wystąpić różnica bilansowa i ponownie część mieszkańców będzie twierdziła, że z takich ilości nie uzbierają się całe baseny wody. Pozornie takie przecieki wydają się być błahą sprawą, jednak nie szczelność spluczki z przeciekiem o szerokości 5 mm to strata wody w ciągu dnia nawet ok. 400 litrów, a w ciągu roku ok. 140 m³. Kapanie z kranu z częstotliwością 12 kropli na 10 sekund to kolejne 21 litrów w ciągu dnia, a ponad 7,5 m³ wody rocznie.

Dla dokładniejszego zobrazowania tego problemu, w poniższej tabeli przedstawiamy przykładowe wielkości przecieków – zestawione m.in. na podstawie publikacji serwisu administrator24.info oraz Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Oprócz nie szczelności instalacji, na wielkość różnicy bilansowej mają również wpływ następujące czynniki:

- niejednoczesność odczytów wodomierzy mieszkaniowych,



- odczyty wodomierzy głównych przez MPWiK w trakcie danego miesiąca lub prognozowanie zużycia,
- brak odczytów wodomierzy w mieszkaniu,
- zaokrąglenie odczytu do pełnych m³,
- brak technicznych możliwości montażu wodomierza w pozycji poziomej, a nie pionowej,
- stosowanie wodomierzy niskiej klasy metrologicznej,
- celowe uszkodzenie, ingerencja w wodomierz,
- spadki ciśnienia w instalacji spowodowane zdławieniem zaworu przed wodomierzem zarośniętą, zamuloną instalacją wewnętrzną w budynku, szczególnie w mieszkaniach, na „kolankach” o małych przekrojach,
- wzrost ciśnienia (szczególnie nocą) przy znikomym rozbiórce powodujący przepuszczanie zaworów.

Upatrywanie przyczyn powstawania tak dużych różnic bilansowych we wskazaniach wodomierzy głównych jest błędne, co zostało również zweryfikowane w naszej Spółdzielni poprzez zamontowanie w wybranych punktach dodatkowych wodomierzy kontrolnych. Ponadto, wodomierze dostawcy są innego typu i montowane zgodnie z dokumentacją techniczną. Przyczyną nie są również przecieki wody z dziurawych rur wewnętrznej instalacji wodociągowej (za wodomierzem głównym), gdyż byłoby to widoczne w postaci zacieków na ścianach lub sufitach, a nawet w przypadku takiego wycieku ilość wody jest szacowana, a jej wartość odejmowana od zakupu.

Jak nie powyższe przyczyny – to winni są gospodarze domu lub sprzątający, którzy biorą wodę do mycia kłatek i podlewania roślin. To też nie jest ta przyczyna, a również koszty tej wody odejmowane są od zakupu, czyli nie wpływają na wielkość różnicy bilansowej.

Z odczytem radiowym

Istnieje wiele czynników wpływających na wielkość „niedoborów” wody, które składają się na ostateczny wynik, ale główny udział mają w nim wodomierze mieszkaniowe, przez które przepływa znacznie więcej wody, niż wynika to z ich wskazań, co wykorzystują oportuniści, zarzucając bezzasadność wyboru i zakupu wodomierzy dawnej klasy „C” z odczytem radiowym. W tym miejscu można odpowiedzieć na pytanie postawione na wstępie artykułu: po co te wodomierze?

Głównym powodem wyboru wodomierzy z odczytem radiowym było ujednoczenie klasy metrologicznej wodomierza (wszyscy mieszkańcy mają jednakowe urządzenia), ujednoczenie odczytu (odczyt w tym samym czasie), zmniejszenie błędów pomiarowych wynikających z pozycji montażu wodomierza na istniejącej instalacji. Zastosowanie wodomierzy niższej klasy metrologicznej spowodowałoby znacznie większe niedomiarzenie wody, co wynika z badań prowadzonych na Politechnice Bydgoskiej. Dlatego zastosowanie wodomierzy o wyższej klasie jest powszechnie uznawane (przez środowiska techniczne) za podstawowe działanie w celu ograniczenia wielkości różnicy bilansowej. Ponadto ujednoczenie typu wodomierzy (wszyscy mają jednakowe urządzenia) powoduje uzyskanie porównywalnego błędu pomiarowego, co jest

istotne przy rozliczaniu. Więc po co ten odczyt radiowy?

Odczyt radiowy eliminuje kolejne czynniki wpływające na wielkość różnicy bilansowej. Dzięki niemu uzyskuje się odczyty ze wszystkich wodomierzy na określony (jeden) dzień z dokładnością do trzech miejsc po przecinku oraz eliminuje się możliwości podawania błędnych lub zaniżanych odczytów, a przede wszystkim całkowicie wyklucza niepodawanie odczytów. Jak już wspomniano, kolejnym czynnikiem wpływającym na wielkość różnicy bilansowej jest termin odczytów wodomierzy głównych przez MPWiK oraz prognozowanie zużycia. Również w tym przypadku Spółdzielnia wystąpiła do MPWiK z żądaniem fakturowania rzeczywistego wskazania wodomierzy na określony dzień, a nie okresowego rozliczania prognoz, a tym samym wyeliminowania wpływu prognoz końcowych na wynik.

Sprawiedliwy „rozdział” niedoborów

Najbardziej istotny w rozliczeniu jest sposób „rozdziału” tego niedoboru na poszczególne mieszkania (lokale), który powinien być sprawiedliwy i logicznie uzasadniony (zgodnie z wiedzą techniczną). Spośród wielu metod podziału najbardziej sensowny i sprawiedliwy jest podział wprost proporcjonalny do naliczeń za wodę, które określone są na podstawie wskazań wodomierzy mieszkaniowych i ceny wody. Biorąc pod uwagę, że ujednoczenie typu wodomierzy powoduje wystąpienie porównywalnego błędu pomiarowego – to zasada, że przy większym poborze występuje większe niedomiarzenie ilości wody, a tym samym większy udział w różnicy bilansowej, jest uzasadniona. Inne metody rozliczeń stosowane przez niektórych zarządców, odnoszone do powierzchni mieszkań lub liczby osób, według Zarządu Spółdzielni są nieodpowiednie. Dlaczego mieszkaniowiec zużywający mało wody (oszczędzający) lub z nieużytkowanego mieszkania (zerowy pobór) ma płacić za niebilansowaną wodę według metrażu mieszkania? Podobnie nieodpowiednim sposobem jest rozliczenie od liczby osób, która jest celowo zaniżana, a mimo swoich ułomności wodomierz i tak wykaże ilość wody pobranej przez osoby przebywające w mieszkaniu, niezależnie od liczby zadeklarowanych.

W związku z powyższym prosimy Państwa o racjonalne podejście do tego problemu i o nie kierowanie się emocjami, ponieważ niezależnie od formy zarządzania problem różnicy bilansowej jest i pozostanie nadal, gdyż za wodę pobraną na wodomierz głównym należy zapłacić w całości, bez względu na wskazania wodomierzy mieszkaniowych i pomysły oportunistów.

Miejsce przecieku	Intensywność przecieku	Wielkość przecieku	Wielkość przecieku	
			litr / dobę	m ³ / miesiąc
Kranie (baterie)	nieznaczna	20–30 kropli / minutę	7–10	0,21–0,30
	średnia	60–80 kropli / minutę	20–25	0,60–0,75
	duża	80–100 kropli / minutę	28–40	0,84–1,20
	bardzo duża	struga rwąca się w krople	100–150	3,00–4,50
Spluczka	nieznaczna – mało widoczna	strumień o szer. 0,5 cm	300–500	9,00–15,00
	średnia – widoczna	strumień o szer. 0,5–1,0 cm	500–800	15,00–24,00
	duża – dobrze widoczna	strumień o szer. powyżej 1,0 cm	>1000	>30,00

Wyszliśmy na prostą

Szanowni Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast”

Po trzech latach pracy Zarządu Spółdzielni dzielimy się z Państwem informacjami na temat dokonanych działań naprawczych, stanu finansów, o kosztach administrowania spółdzielnią oraz polityce remontowej Spółdzielni.

Przypomnijmy, że obejmując funkcje w Zarządzie, zastaliśmy kasy Spółdzielni puste. Wstrzymywane były płatności dla największych dostawców mediów, a zadłużenie wobec kontrahentów zewnętrznych sięgało 3 milionów zł (bez tzw. zadłużenia wewnętrznego sięgającego ponad 10 milionów zł). Liczba pracowników, koszty administracji, brak dostosowywania opłat do aktualnych cen rynkowych powodowało, iż co miesiąc Spółdzielnia stale zadłużała się, a widmo jej bankructwa było bardzo realne. Konta funduszu remontowego były puste, a środki z tego tytułu dawno już „przejeżdżone” przez rozbudowaną wcześniej biurokrację.

Obecnie Spółdzielnia na bieżąco reguluje wszystkie płatności, płynność finansowa jest w pełni zachowana. Każde środki oczekujące na zapłatę dostawcom mediów lokujemy w banku na krótkoterminowych lokatach.

Co więcej, jesteśmy jedną z tych nielicznych spółdzielni, która zysku z działalności gospodarczej nie musi przeznaczać na „pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi”, a przeznaczają go zgodnie z wolą mieszkańców. W tym roku np. na zmniejszenie kosztów eksploatacji – według propozycji Rady Nadzorczej, tj. obniżkę czynszu o 0,42 zł/m² przez cztery miesiące).

Koszty eksploatacji podstawowej zależnej od Spółdzielni są w zasadzie na stałym niezmiennym poziomie, w granicach 1,80 zł/m². Owszem, dostawa mediów

i koszty z tym związane powodują nieznaczne podwyżki, ale są one niezależne od Spółdzielni.

Poza zwiększeniem stawki czynszowej na przełomie lat 2012/2013, gdy to było konieczne z uwagi na 10-letnie zamrożenie stawek przez byłego Zarząd, przy ciągle rosnących kosztach, Spółdzielnia nie podwyższyła w sposób znaczący opłat eksploatacyjnych zależnych od niej (a więc związanych z jej funkcjonowaniem, a nie z mediami).

Istotą naszej działalności zawsze była transparentność



Budynki po termomodernizacji przy Bulwarze Ikara

działania. Nie ukrywamy żadnych informacji przed Państwem, chociaż interpretacja tych danych bywa podstawą częstych oskarżeń pod naszym adresem, zwłaszcza gdy oskarżający mają z góry złą wolę.

Na dowód tej otwartości jeszcze raz wskazujemy, że:

- przenieśliśmy siedzibę Spółdzielni na Osiedle Kosmonautów, aby przybliżyć ją do większości mieszkańców i ułatwić Państwu z nami kontakt (większość zasobów jest na terenie osiedla Kosmonautów),
- każdy ogłaszany przetarg w Spółdzielni jest jawny. O przetargach informowani są spółdzielcy na stro-

nie internetowej, jak również przez informacje przesyłane do Rad Mieszkańców Nieruchomości (cieszy nas, że w niektórych przetargach uczestniczyło kilkadziesiąt osób – mieszkańców Spółdzielni),

- w każdej procedurze przetargowej wszystkie dokumenty są jawne, a każdy uczestniczący w przetargach ma prawo zadawać pytania i wysuwać wszelkie wątpliwości,
- Zarząd jest dostępny w każdy czwartek tygodnia, a w pozostałe dni w zależności od możliwości. Nie

wyznaczamy sztywnych godzin przyjęć – Spółdzielnia jest zawsze otwarta dla każdego członka w godzinach jej pracy,

- cyklicznie spotykamy się z mieszkańcami na otwartych zebraniach czy też w ramach spotkań z Radami Mieszkańców Nieruchomości,
- protokoły z obrad organów Spółdzielni dostępne są dla każdego członka na stronach internetowych. Faktury i umowy są udostępniane na każde żądanie.

Staramy się prowadzić aktywną politykę remontową i termomodernizacyjną. Zakres prac wzrósł znacząco w ostatnim roku, o czym piszemy na stronie 1.

Oczywiście zdarzają się błędy i uchybienia. Wiemy, że zawsze jest możliwość poprawy i z pokorą przyjmujemy krytykę i wszelkie inicjatywy.

Zapraszamy Państwa do osobistego z nami kontaktu w razie jakichkolwiek pytań lub wątpliwości. Jesteśmy dostępni we wszystkie czwartki i przyjmujemy w tym czasie każdego spółdzielcę. Na każde pytanie i wątpliwość odpowiadamy, bo jesteśmy tu po to, by rzetelnie dbać o Państwa interesy, zarówno te indywidualne, jak i wspólne.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI
PREZES JACEK A. KLUDACZ
WICEPREZES MARCIN MIŁOŚZ

Jak rozliczać koszty ciepła?

dzielnicy w roku 2012. W poprzednim regulaminie podział kosztów stałych i zmiennych w zakupie ciepła, a podział kosztów całkowitych w proporcji 60/40%, gdzie 60% kosztów rozliczano według podzielników kosztów, a 40% jako koszt stały wspólny, nie zapewniał właściwej partycypacji w kosztach „ciepłych mieszkań” i mieszkań „normalnie” ogrzewanych.

Przy każdej zmianie taryfy (cen) koszty stałe związane z mocą zamówioną stanowią coraz większy udział w ogólnym koszcie zakupu energii cieplnej. Ponadto koszt mocy zamówionej jest niezależny od poboru ciepła, czyli nawet przy zerowym poborze ciepła jest naliczony. Dlatego nie ma on nic wspólnego ze wskazaniem podzielników kosztów, a wynika jedynie z obliczeniowego zapotrzebowania na energię cieplną i dlatego wszyscy użytkownicy centralnego ogrzewania muszą partycypować w tym koszcie, a najsprawiedliwszą formą partycypacji jest odniesienie tego kosztu do powierzchni lokalu. Zasada jest prosta – większy lokal wymaga wyższej mocy do utrzymania normatywnej temperatury, a szczególnie ten niekorzystnie usytuowany w bryle budynku. Jednak partycypacja takich lokali nie jest wyższa, pomimo wyższego zapotrzebowania, ponieważ partycypują one w tym koszcie jak mieszkania środkowe, czyli i w tym przypadku ich koszty są zredukowane. Natomiast koszty zmienne zakupu związane bezpośrednio z poborem energii cieplnej podzielono w proporcji 30/70%. W wyniku takiego rozdziału 30% kosztów zmiennych ma pokrywać koszty utrzymania minimalnej temperatury pomieszczeń, strat ciepła na przesyle we-

wnętrznym, a także zyski ciepła z pionów przebiegających przez mieszkania i z łazienek oraz ogrzewanie części wspólnych budynku – rozliczane są również według powierzchni mieszkań i nazwane „kosztem wspólnym”. Pozostałe 70% kosztów zmiennych rozliczane jest według wskazań podzielników kosztów.

Następną istotną zmianą w stosunku do poprzedniego regulaminu jest odniesienie współczynników redukcyjnych, związanych z niekorzystnym usytuowaniem mieszkania w bryle budynku, do wskazań podzielników, czyli powiązanie go z faktycznie zwiększonym poborem ciepła do ogrzania mieszkania do temperatury normatywnej +20°C.

Nie kosztem sąsiadów

W poprzednim regulaminie współczynniki te były odnoszone do powierzchni mieszkania, co mimo wszystko nie miało bezpośredniego związku ze zwiększonym zapotrzebowaniem mieszkania na ciepło, ponieważ bardziej o zwiększonym zapotrzebowaniu świadczą wskazania podzielników kosztów umieszczonych na grzejnikach (podstawowym źródle ciepła), a nie metraż mieszkania. Zmiana ich wielkości (podwyższenie) wynika przede wszystkim z wartości jednostkowej rozliczanej pozycji – koszt jednostkowy dla podzielników jest znacznie wyższy niż koszt jednostkowy odniesiony do powierzchni. Ponadto powiązanie tego współczynnika ze wskazaniami podzielników nie tylko jest logiczne, ale też nie promuje źle pojmowanej oszczędności, która działa jedynie na szkodę sąsiadów. Stąd mieszkańcy z „ciepłych mieszkań” twierdzą, że znowelizowany regulamin jest dla nich niekorzystny. Niestety, regulamin

nie może być korzystny tylko dla nich, ponieważ korzystny dla części oznaczałby, że dla pozostałych mieszkańców będzie krzywdzący.

Oszczędność

Właściwie pojmowana oszczędność nie oznacza wyłączenia grzejnika, ze szkodą dla mieszkań przyległych, lecz ograniczenie strat ciepła poprzez racjonalne zachowania prooszczędne, np. unikanie nadmiernego wychłodzenia lub przegrzewania pomieszczeń, które jest nagminne w naszych zasobach. Niestety, koszty ogrzewania nie będą niższe, jeżeli powycina się grzejniki na klatkach (nie mówimy o redukcji przewymiarowanych grzejników) lub zmieni nastawy automatyki pogodowej na +10°C, kosztem nadmiernego wychłodzenia budynku. Koszty te będą niższe, jeżeli w mieszkaniach nie będą utrzymywane temperatury rzędu +23°C i wyższe, przy których straty energii cieplnej gwałtownie rosną. Natomiast nadmiernie wychłodzone klatki schodowe będą ogrzewane kosztem mieszkań. Jednak najgorszym sposobem oszczędzania jest zatykanie kratki wentylacyjnych przy jednoczesnym wyłączeniu grzejników, co skutkuje zawilgoceniem i zagrzybieniem mieszkań.

Wydawca:	Spółdzielnia Mieszkaniowa PIAST, ul. Bulwar Ikara 10B, 54-130 Wrocław, tel. 71 325 72 01 www.smpiaast.com.pl e-mail: sekretariat@smpiaast.com.pl
Redaktor naczelny:	Jacek A. Kludacz
DTP:	dtp@6x7.pl
Druk:	Polskapresse Bielany Wrocławskie