

Dzięki Waszym głosom

## Kolejne dwa projekty WBO będą realizowane

Dziękujemy wszystkim za oddanie głosów w III edycji Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego. Dzięki Państwa poparciu kolejne projekty uzyskały wystarczającą liczbę głosów, aby skierować je do realizacji. Są to:

- Plac zabaw dla najmłodszych na Gądowie Małym – nr 788 (liczba głosów 4261).
- Polana integracyjna na Gądowie Małym – nr 785 (liczba głosów 4038).

### PLAC ZABAW DLA NAJMŁODSZYCH NA GĄDOWIE MAŁYM

Projekt ten będzie umiejscowiony pomiędzy uporządkowanymi terenami Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST oraz wspólnotami mieszkaniowymi. Plac zabaw przeznaczony jest dla dzieci najmłodszych, których opiekunowie nie chcą narażać maluchów na niebezpieczny kontakt z urządzeniami przewidzianymi dla starszych dzieci. Sprzęty umieszczone na placu spełnią określone funkcje, wykonane zaś będą z najlepszej jakości materiałów, z odpowiednimi atestami. Ruch jest potrzebą każdego dziecka już od najmłodszych lat. Najlepiej jest wybrać taką formę, która sprawi mu najwięcej przyjemności.

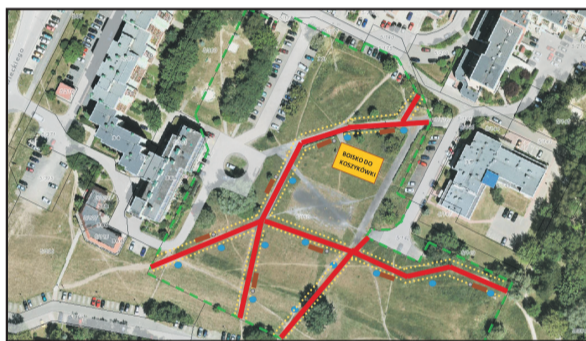


Plac zabaw zapewni najmłodszym oprócz dobrej zabawy prawidłowy rozwój sprawności fizycznej oraz psychicznej. Ustawione tam urządzenia będą stanowić doskonały trening dla równowagi, siły, a zwłaszcza koordynacji ruchowej dziecka, która odpowiedzialna jest np. za kontrolowanie odruchów związanych z upadkiem. Najmłodszy będą mieć możliwość nauczyć się panowania nad własnym ciałem, pożytkując przy tym nadmiar posiadanej energii. Jednocześnie mogą nabyć umiejętność radzenia sobie z negatywnymi emocjami – poznać zasady współżycia w większym gronie, kształtując zdolność współpracy i współzawodnictwa. Wspólna zabawa z rówieśnikami niewątpliwie sprawi wiele radości zarówno dzieciom, jak i ich rodzicom.

### POLANA INTEGRACYJNA NA GĄDOWIE MAŁYM

Projekt przewiduje zagospodarowanie wnętrza międzyblokowego zlokalizowanego przy Bulwarze Ikara we Wrocławiu, pomiędzy ulicami Stefana Drzewieckiego i Eugeniusza Horbaczewskiego – utworzenie szerokich ciągów pieszo-rowerowych, wzdłuż których znajdą się szpalery drzew, zaś w nocy ciągi oświetlą będą lampy parkowe. Znajdą się tam także ławki do

odpoczynku oraz kosze na śmieci. Ciągi mają ułatwić komunikację między kościołami, szkołami i ośrodkiem zdrowia.



Zlokalizuje się tu centrum życia społecznego, uwzględniając strukturę wiekową mieszkańców. Jest to zarówno miejsce zabawy dla najmłodszych, jak i aktywnego wypoczynku dla młodzieży, oraz teren, gdzie mogą odpocząć i spędzić czas seniorzy. Polana ma duży potencjał ze względu na centralne położenie na osiedlu, a jednocześnie jest na tyle oddalona od zabudowy, by nie stwarzać większych uciążliwości.

Na realizacji tego projektu skorzystają również placówki oświatowe: Szkoła Podstawowa nr 118, Zespół Szkolno-Przedszkolny nr 2 oraz liczne przedszkola położone w pobliżu, ponieważ koncepcja uwzględnia

budowę nowego boiska do koszykówki, gdzie dzieci i młodzież będą mogły rozwijać się fizycznie i aktywnie spędzać czas z rówieśnikami. Z boiska będą mogli również korzystać starsi mieszkańcy naszego osiedla.

\*\*\*

Wspólna rekreacja to oczywiście poznawanie innych dzieci, ale także dorosłych. Tego typu inwestycje podnoszą atrakcyjność infrastruktury na danym terenie, poprawiają walory estetyczne osiedla oraz zbliżają do siebie miejscowe społeczeństwa, zwiększając tym samym poczucie bezpieczeństwa. Przestrzenie o podobnym charakterze pozwalają łatwiej nawiązać kontakt z sąsiadami, mieszkańcy nie mają poczucia anonimowości i chętniej utożsamiają się z miejscem zamieszkania.

\*\*\*

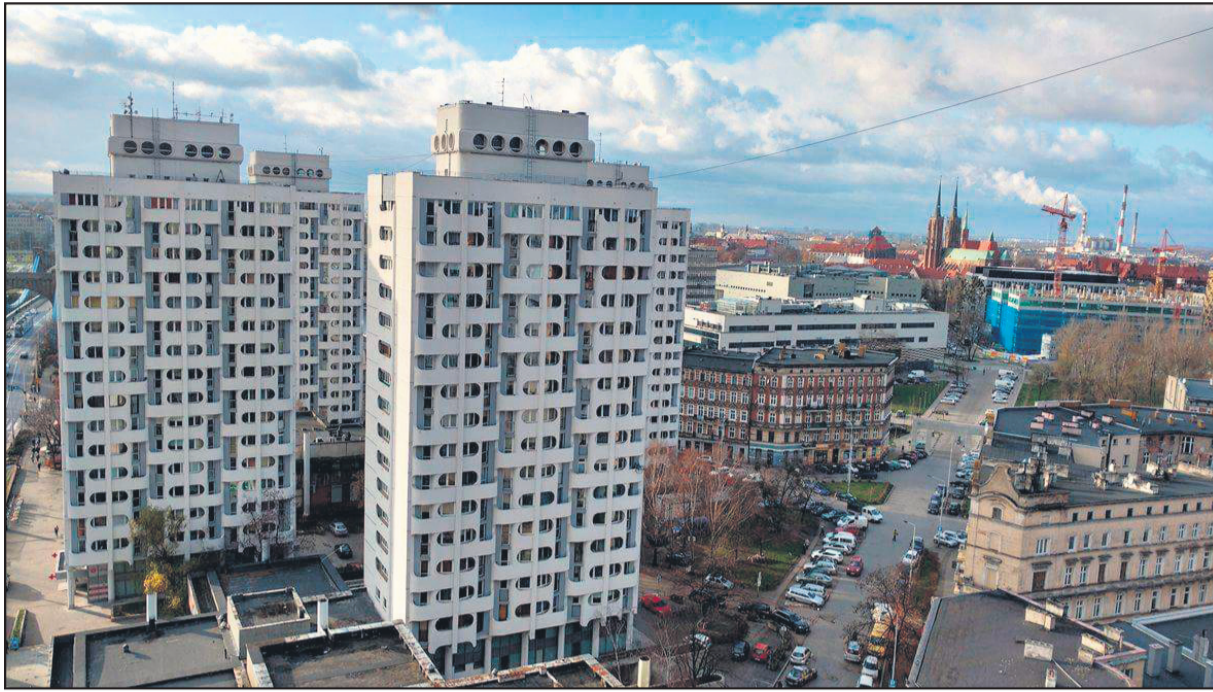
W przyszłym roku Spółdzielnia Mieszkaniowa PIAST również włączy się we wspieranie społecznych inicjatyw mających na celu poprawę estetyki, bezpieczeństwa osiedla oraz integrację mieszkańców. Przeprowadzimy konsultacje oraz zarekomendujemy Państwu projekty, na które należy oddać głos, aby skutecznie wywalczyć ich realizację.

Rok 2016 pokazał, że zaangażowanie obywatelskie jest coraz większe, a Państwo chcą, aby miasto inwestowało w osiedla, na których mieszkańcy, poprawiając estetykę, budując infrastrukturę oraz polepszając bezpieczeństwo.

*Radosnych i spokojnych Świąt  
Bożego Narodzenia,  
odpoczynku w gronie rodziny  
i przyjaciół oraz pasma sukcesów  
w spełnianiu planów  
w nadchodzącym  
Nowym 2017 Roku  
życzą Państwu  
Rada Nadzorcza,  
Zarząd oraz Pracownicy  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Piast”*



## Remont budynków przy placu Grunwaldzkim i Curie-Skłodowskiej zakończony



Oczekiwany od wielu lat przez mieszkańców remont tzw. sedesowców został zakończony. Po wielomiesięcznej, niełatwej pracy można podziwiać piękno sześciu budynków. Oprócz odnowienia i ocieplenia elewacji wykonano prace, które nie są widoczne gołym okiem, ale wpływają na zabezpieczenie elementów fasad budynków. Między innymi

zakotwiono i naprawiono rozpadające się żelbetowe ściany elewacyjne, które stanowiły realne zagrożenie dla przechodzących tam osób. Wymieniono stolarkę okienną i drzwiową w częściach wspólnych na nową, wyremontowano strefy wejść na parterze budynków. To kilka z głównych prac, które zostały wykonane w ramach przeprowadzonego remontu.

## Wystartował klub przy Benedyktyńskiej

Z radością chcemy powiadomić członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast”, że w grudniu 2016 roku został powołany do działalności społecznej i kulturalnej klub przy ul. Benedyktyńskiej. W zależności od zapotrzebowania odbywać się tu będą różne imprezy i ciekawe pogadanki, obecnie prężnie działa sekcja gimnastyczna pań.

Korzystając z łamów niniejszego biuletynu, składamy życzenia świąteczne członkom Spółdzielni, a także bardzo serdeczne życzenia członkom klubu działającego na osiedlu Kosmonautów.

*Wesołych Świąt, bez zmartwień.  
Z barszczem czerwonym i karpem.  
I z gościem, co niesie szczęście.  
Przecież czeka nań  
w Twoim domu przy stole  
wolne miejsce.  
Biel obrusa, opłatek,  
chłodny karp w galarecie.  
By na święta w Twym domu,*

*tak jak nigdzie na świecie,  
było dobrze, przytulnie,  
jeszcze lepiej niż wczoraj.  
By śnieg skrył złe wspomnienia,  
bo nadeszła pora rozwiązywania  
konfliktów, kłamstw i niedomówień.  
Aby wątpiący się rozplakał,  
na cud czekając w swej kolejce.  
A Matka Boska cichych, ufnych,  
jak ciepły pled wzięta na ręce.*

Członkowie klubu Osiedla Śródmieście

## Karmiąc ptaki



**– karmisz  
szczury!**

## Prace termomodernizacyjne w toku

Na osiedlu Kosmonautów obserwujemy trwające prace termomodernizacyjne i dociepleniowe w budynkach przy ul. Drzewieckiego 24, Drzewieckiego 48–56 oraz Drzewieckiego 4–12 / Szybowcowej 22–26. To ostatnie budynki, których wyremontowanie znacznie poprawi wizerunek całego osiedla Kosmonautów.

W ostatnich tygodniach został rozstrzygnięty przetarg na roboty dociepleniowe i remontowe budynku znajdującego się na osiedlu Śródmieście przy ul. Jedności Narodowej 169–171. W tym roku planowane jest jeszcze ogłoszenie przetargu na wykonanie prac termomodernizacyjnych dla budynku przy ul. Barlickiego 32–34, który znajduje się również w zasobach osiedla Śródmieście.

## Spółdzielnia dzieciom

Podobnie jak w ubiegłym roku, Zarząd oraz Komisja ds. Społecznych i Kulturalnych poprosiła Świętego Mikołaja, aby odwiedził dzieci mieszkające na naszym osiedlu oraz obdarował je prezentami.

Mikołaj pojawił się w restauracji „Kosmos” 10 grudnia i czekał tam na dzieci z kalendarzami adwentowymi, słodyczami i owocami. Liczba dzieci, które przyszły wraz z rodzicami na to spotkanie, przerosła nasze oczekiwania. Chwilami trzeba było stać w długiej kolejce, aby porozmawiać z tym sympatycznym, starszym panem.

Nie tylko Mikołaj obdarował dzieci prezentami, również nasi najmłodszy mieszkańcy przynieśli Mikołajowi piękne rysunki, figurki, witraże oraz inne, własnoręcznie wykonane, prace. Mikołaj wysłuchał wielu piosenek i wierszyków oraz obiecał powrócić tu za rok.

Po spotkaniu ze Świętym dzieci oglądały bajki w specjalnie przygotowanej sali. Było wiele radości, śmiechu i zabawnych pytań, kierowanych do Mikołaja.

Oczywiście planowanych jest więcej imprez dla dzieci, o czym będziemy informowali.



– Dziękujemy za prezenty, Mikołaju!

## Nowy regulamin rozliczeń kosztów GZM

Rada Nadzorcza uchwałą nr 107/2016 z 15 grudnia 2016 r. zatwierdziła nowy Regulamin rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” we Wrocławiu, który będzie obowiązywał od 1 stycznia 2017 r. Od dnia wejścia jej w życie traci moc uchwała nr 646/2012 z 26.03.2012 r. w sprawie zatwierdzenia dotychczas obowiązującego regulaminu.

Nowy regulamin nie wprowadza zasadniczych zmian zapisów w stosunku do poprzedniego, ale jest dokumentem o czytelnym i przejrzystym układzie, poprzez wyeliminowanie dodatkowych załączników dotyczących rozliczeń energii cieplnej i zużycia wody, a tym samym powtarzających się i zawiłych opisów zasad rozliczeń i naliczeń kosztów. Ponadto na drugiej stronie zawiera on spis treści, który umożliwia szybkie odnalezienie poszczególnych zapisów, które pogrupowane są w siedmiu rozdziałach takich jak: *postanowienia ogólne, jednostki rozliczeniowe kosztów, składniki poszczególnych grup kosztów, rozliczanie kosztów energii cieplnej, zasady rozliczeń kosztów zużycia wody, zasady rozliczeń pozostałych kosztów oraz pozostałe zasady rozliczeń kosztów.* W większości rozdziałów dodatkowo wyszczególniono konkretną zasadę z podaniem strony, na której jest opisana.

Nowy regulamin będzie dostępny na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast”:

<http://www.smpiast.com.pl/dokumenty/formularze-regulaminy/>

## Wykaz uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie 10.06.2016 roku

1. Uchwała nr 1/2016 w sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu.
2. Uchwała nr 2/2016 w sprawie udzielenia absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu.
3. Uchwała nr 3/2016 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2015.
4. Uchwała nr 4/2016 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2015.
5. Uchwała nr 5/2016 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego za rok 2015.
6. Uchwała nr 6/2016 w sprawie podziału zysku netto (nadwyżki bilansowej) w pozostałej działalności Spółdzielni za rok 2015.
7. Uchwała nr 7/2016 w sprawie uczestniczenia członków Spółdzielni w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
8. Uchwała nr 8/2016 w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań związanej z remontem i dociepleniem budynku przy ul. Horbaczewskiego 23-33 w zasobach Spółdzielni.
9. Uchwała nr 9/2016 w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni dotyczących podstawowych obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali i wymiany wewnętrznych instalacji.
10. Uchwała nr 10/2016 w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni dotyczących organizacji Rady Mieszkańców Nieruchomości.
11. Uchwała nr 11/2016 w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni dotyczących możliwości wskazania przez Rady Mieszkańców Nieruchomości członków Rady Osiedla.
12. Uchwała nr 12/2016 w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaśt” dotyczących wysokości wpisowego.
13. Uchwała nr 13/2016 w sprawie wyboru przedstawiciela, reprezentującego Spółdzielnię Mieszkaniową „Piaśt” w obradach zjazdu przedkongresowego VI Kongresu Spółdzielczości.
14. Uchwała nr 14/2016 w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych.

## Wykaz uchwał Rady Nadzorczej podjętych w okresie od Walnego Zgromadzenia

1. Uchwała nr 59 z 7.07.2016 r. w sprawie ustalenia nowej wysokości opłat z tytułu odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokalu przy ul. Skłodowskiej 15.
2. Uchwała nr 60 z 7.07.2016 r. w sprawie ustalenia wysokości opłaty dla członków Spółdzielni na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Uchwała nr 61 z 7.07.2016 r. w sprawie uchylenia uchwały numer 8/2002 Rady Nadzorczej z 18.04.2002 r. o wykluczeniu Pani Danuty Peter.
4. Uchwała nr 62 z 25.08.2016 r. w sprawie przyznania nagrody członkom Zarządu Spółdzielni.
5. Uchwała nr 63 z 25.08.2016 r. w sprawie zwołania zebrań członków Spółdzielni poszczególnych nieruchomości dokonujących wyboru Rad Mieszkańców Nieruchomości.
6. Uchwała nr 64 z 25.08.2016 r. w sprawie uchylenia uchwały numer 73/2015 Rady Nadzorczej z 15.10.2015 r. dot. wygaszenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. Hynka 2/3.
7. Uchwała nr 65 z 25.08.2016 r. w sprawie wyboru przedstawiciela, reprezentującego Spółdzielnię Mieszkaniową „Piaśt” w obradach zjazdu przedkongresowego VI Kongresu Spółdzielczości.
8. Uchwała nr 66 z 25.08.2016 r. w sprawie wyboru przedstawiciela, reprezentującego Spółdzielnię Mieszkaniową „Piaśt” w obradach zjazdu przedkongresowego VI Kongresu Spółdzielczości.
9. Uchwała nr 67 z 22.09.2016 r. w sprawie zmiany Regulaminu Rozliczeń Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaśt” we Wrocławiu.
10. Uchwała nr 68 z 22.09.2016 r. w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaśt” na 2017 rok.
11. Uchwała nr 69 z 22.09.2016 r. w sprawie ustalenia nowej wysokości opłat z tytułu odpisu na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych i garażowych.
12. Uchwała nr 70 z 22.09.2016 r. w sprawie ustalenia nowej wysokości opłat z tytułu odpisu na fundusz remontowy dla lokali użytkowych i pracowni plastycznych.
13. Uchwała nr 71 z 22.09.2016 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat eksploatacyjnych dla użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, pracowni plastycznych.
14. Uchwała nr 72 z 22.09.2016 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaśt”.
15. Uchwały nr 73-97 dotyczą wykreśleń, wygaszeń i wykluczeń.
16. Uchwała nr 98 z 27.10.2016 r. w sprawie ustalenia nowej wysokości opłat z tytułu odpisu na fundusz remontowy dla użytkowników lokali przy ul. Horbaczewskiego 37-43.
17. Uchwała nr 99 z 27.10.2016 r. w sprawie obciążenia służebnością przesyłu na działkach 48/1, 45/3 i 47/7, AM-35 obręb pl. Grunwaldzki w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaśt”.
18. Uchwała nr 100 z 27.10.2016 r. w sprawie zmiany Regulaminu Organizowania Przetargów i Udzielania Zamówień w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaśt” we Wrocławiu.
19. Uchwała nr 101 z 17.11.2016 r. w sprawie zwołania zebrania członków Spółdzielni nieruchomości dokonującej wyboru Rad Mieszkańców Nieruchomości.
20. Uchwała nr 102 z 17.11.2016 r. w sprawie przyjęcia założeń organizacyjno-finansowych zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynków mieszkalnych na osiedlu Kuźniki.
21. Uchwała nr 103 z 17.11.2016 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu naboru osób ubiegających się o budowę lokali w zadaniu inwestycyjnym polegającym na budowie budynków mieszkalnych na osiedlu Kuźniki.
22. Uchwała nr 104 z 17.11.2016 r. w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2016.

## Co nowego w Klubie Seniora?

Nasz klub służy, wbrew nazwie, nie tylko seniorom, zagląda tutaj coraz więcej młodych ludzi i znajduje ciekawą ofertę zajęć. Po wakacyjnej przerwie propozycja powiększyła się o wieczorki taneczne, na które przychodzi co miesiąc kilkadziesiąt osób, oraz jogę śmiechu. W październiku świętowaliśmy Dzień Seniora.

W listopadzie odbyło się spotkanie z autorem książki „Żyj pełnią życia” Piotrem Łackim oraz spotkanie z osobami najdłużej mieszkającymi na naszym osiedlu. Mieliśmy możliwość posłuchać, jak wyglądało Osiedle Kosmonautów w latach osiemdziesiątych oraz jakie przygody mieli pierwsi mieszkańcy wybudowanych tu bloków. Padła propozycja spisania tych opowieści w formie wspomnień, a potem nawet wydania książki.



Lanie wosku to podstawa andrzejkowych wróżb.

Członkowie naszej spółdzielni, zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami z chórmistrzem, mieli możliwość nauki kolęd w językach niemieckim i angielskim. Na spotkaniu opłatkowym zaśpiewaliśmy je wspólnie w różnych językach.

Obecnie tworzona jest sekcja szachowa oraz koło teatralne. Mamy nadzieję, że nasi spółdzielcy będą przychodzić z nowymi pomysłami, a my stale będziemy poszerzać ofertę zajęć dla Państwa.

Działalność społeczno-kulturalna, zarówno na rzecz seniorów, jak i dzieci, cieszy się ogromnym zainteresowaniem. Utwierdza nas to w przekonaniu, że zajęcia te są bardzo potrzebne i służące szeroko pojętej integracji. Jak twierdzą mieszkańcy naszego osiedla, na takie działania ze strony Spółdzielni czekali wiele lat.

### Aktualny harmonogram spotkań w klubie:

- Wtorki, godz.10.00 – gimnastyka (sala konferencyjna SM „Piaśt”); godz.13.00-15.00 – chór (Bulwar Ikara 18).
- Środy, godz.17.00 – sekcja brydżowa (Bulwar Ikara 18).
- Czwartki, godz.17.30 – joga śmiechu (co drugi czwartek, Bulwar Ikara 18).
- Piątki, godz.17.00 – sekcja kulturalno-historyczna (spotkania odbywają się w wyznaczone piątki); ostatnie piątki miesiąca o godz.17.00 – spotkania integracyjne połączone z wieczorkami tanecznymi (ul. Drzewieckiego 41).

Zapraszamy wszystkich chętnych na wybrane przez siebie zajęcia.

# Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania po wymianie podzielników

W bieżącym roku w zasobach Spółdzielni wymieniono podzielniki wyparkowe (kapilarne) na elektroniczne z odczytem radiowym, czego domagali się użytkownicy mieszkań rozliczanych na podstawie wskazań podzielników. Głównym powodem tych postulatów było tzw. odparowanie zimne, które wpływało na wskazania, ale ta pozorna niedoskonałość sprawiała, że przy rozliczeniu kosztów zmierznych było możliwe zastosowanie podziału kosztu w proporcji 30% rozliczanego według powierzchni ogrzewanej i 70% rozliczanego według wskazań podzielników. W przypadku zastosowania podzielników elektronicznych, które nie naliczają zużycia w okresie letnim, podział ten nie mógł być już utrzymany m.in. z powodów opisanych poniżej.

Doświadczenia kilkunastu lat funkcjonowania systemów indywidualnego (podzielnikowego) rozliczania kosztów ogrzewania wskazują, że jest ono dla zarządcy trudnym zadaniem, głównie z powodu forsowania przez niektórych mieszkańców rozwiązań sprzecznych z interesem ogółu. W efekcie tego powstają regulaminy, w których rażąco lekceważy się uwarunkowania techniczne towarzyszące ogrzewaniu budynków wielolokalowych. Wśród osób profesjonalnie zajmujących się rozliczeniami kosztów na podstawie wskazań podzielników ciepła coraz powszechniejsza jest opinia, że w przypadku zastosowania podzielników wyparkowych jedynie ok. 1/3 całkowitego kosztu ciepła dostarczonego do budynku powinno rozliczać się według ich wskazań, a w przypadku podzielników elektronicznych ok. 1/4. Wbrew opinii mieszkańców, chcących ogrzewać swoje mieszkania kosztem sąsiadów, nie podważa to zasadności stosowania podzielników i nie zmienia faktu, że średniomiesięczny koszt centralnego ogrzewania w tzw. jednostkach opomiarowanych jest o ponad 20% niższy niż w nieopomiarowanych i rozliczanych na podstawie powierzchni ogrzewanej.

Przy wyborze metodyki rozliczeń należy pamiętać, że:

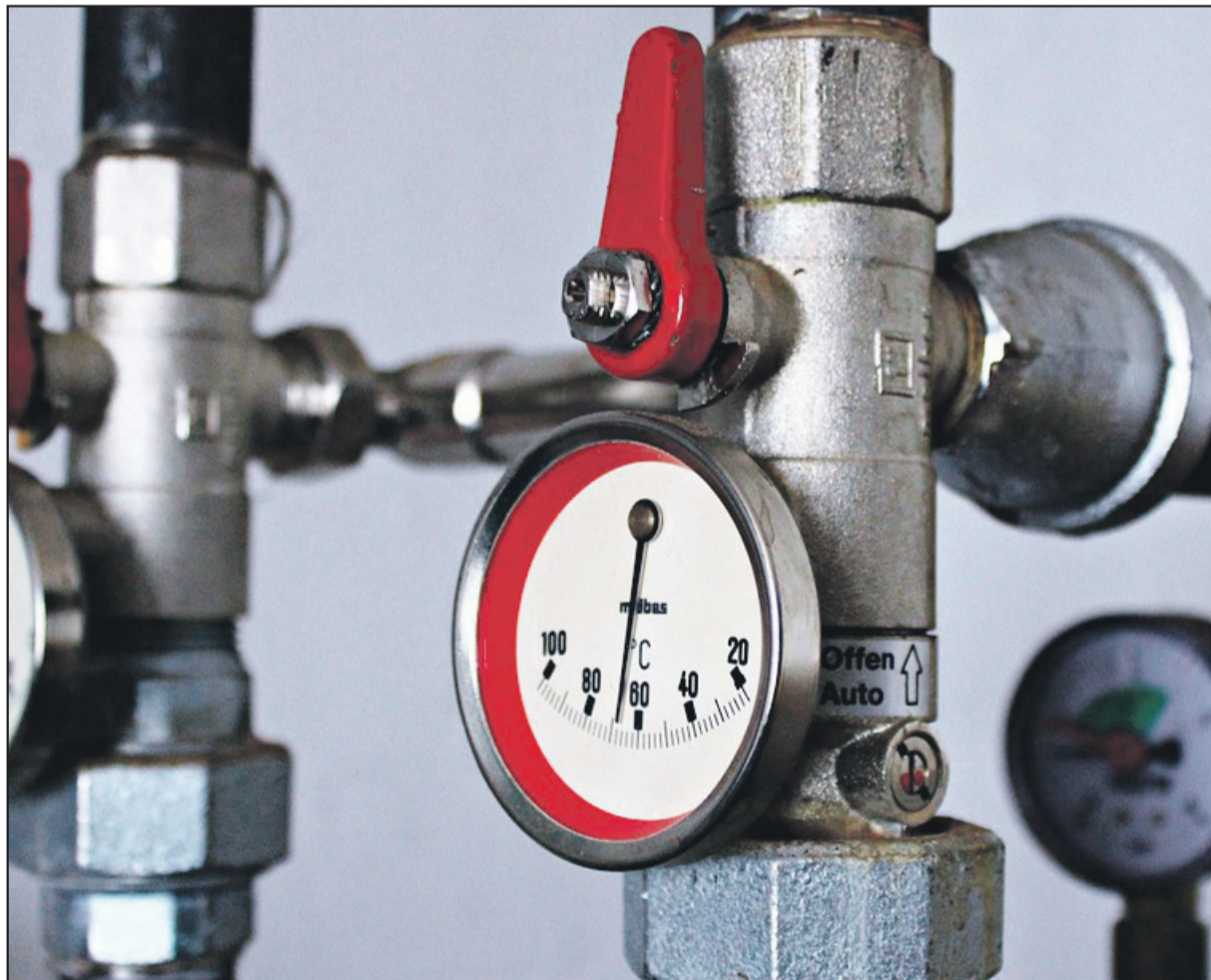
- **podzielniki kosztów nie są urządzeniami pomiarowymi**, a jedynie wskaźnikowymi, wyskalowanymi w jednostkach umownych. Ich zadaniem jest określenie udziału danego mieszkania w kosztach ciepła oddanego wyłącznie przez grzejniki, ale poziom tych kosztów powinien być dobrany w ten sposób, żeby różnica w koszcie dla poszczególnych lokali nie była wyższa niż 40%, ponieważ nawet kilkukrotna różnica we wskazaniach podzielników pomiędzy lokalami nie uprawnia do stwierdzenia, że w lokalu o znacznym wskazaniu podzielników zużywa się kilkakrotnie więcej ciepła – tym bardziej na podstawie wskazań podzielników, które nie mają charakteru liniowego;

- **grzejniki nie są jedynym źródłem ciepła w lokalu**. Nawet dla osób niezwiązanych z ogrzewaniem jest oczywiste, że w warunkach specyfiki polskiego budownictwa wielorodzinnego, ciepło dostarczone centralnie do budynku rozchodzi się do pomieszczeń ogrzewanych nie tylko przez grzejniki, ale także przez nieizolowane piony grzewcze oraz ściany i stropy sąsiednich lokali o różnicowanych temperaturach. Udział wymienionych źródeł ciepła w bilansie energetycznym pomieszczeń zależy od wielu czynników, przede wszystkim od jakości przegród zewnętrznych i wewnętrznych, instalacji grzewczej oraz zachowania użytkowników lokali. Może o tym świadczyć jeden z wielu eksperymentów, przeprowadzonych w mieszkaniu usytuowanym w środku budynku, w którym zakręcono zawory termostatyczne przy wszystkich grzejnikach (tj. odcięto dopływ czynnika grzewczego) i rejestrowano temperaturę wewnętrzną oraz na zewnątrz. Podczas gdy temperatura zewnętrzna wahała się około 0°C,

temperatura w pokojach i przedpokoju wynosiła od 19°C do 21°C, w kuchni od 18°C do 20°C i w łazience od 24°C do 26°C. Dolne wartości występowały w nocy i rano, górne zaś w dzień. Dopiero spadek temperatury zewnętrznej do -24°C spowodował obniżenie temperatury w pomieszczeniach mieszkalnych do 17°C. Eksperyment przeprowadzono w dniach od 23 stycznia do 25 lutego 2006 roku w Bydgoszczy. Skąd wzięło się w takim razie ciepło, przecież grzejniki były wyłączone? Pochodziło ono z nieizolowanych pionów c.o. i z mieszkań sąsiednich, w których zużycie ciepła wzrosło o ok. 30% w celu utrzymania poprzedniego komfortu cieplnego. Z tego wynika, że z ciepła dostarczonego centralnie do budynku korzystają wszystkie mieszkania, nawet takie z „zerowymi” lub małymi wskazaniem podzielników (zamknięte lub przykręcone grzejniki), w których mimo to temperatura pomieszczeń utrzymuje się powyżej 16°C. Łatwo zauważyć, że utrzymywanie podziału kosztów, w którym parametrem decydującym o opłacie za ogrzewanie jest głównie stopień wykorzystania grzejnika, jest ewidentnie sprzeczne z wymaganiami prawidłowej eksploatacji budynku, nie mówiąc już o elementarnej uczciwości;

z budynków w Poznaniu zużycie GJ (a więc i koszty) w budynku spadło o 24,76% (średnia z trzech lat) i spowodowało bardziej zrównoważony podział kosztów oraz zmniejszenie różnic pomiędzy skrajnymi lokalami w budynku. Niestety, bez opomiarowania grzejników łazienkowych realne ustalenie procentowego udziału kosztów stałych jest trudne i ustalane niejednokrotnie na zbyt niskim poziomie.

Biorąc pod uwagę aspekty prawne oraz powyższe uwarunkowania techniczne, a przede wszystkim, że poprzednio zamontowane podzielniki wyparkowe (kapilarne) charakteryzowały się tzw. odparowaniem zimnym, które w pewnym sensie kompensowało podział kosztów zmierznych w proporcji 30/70% – to przy podzielnikach elektronicznych pozostawienie takiej proporcji podziału oznaczałoby, że koszty ogrzewania mieszkań z zerowymi lub małymi wskazaniem podzielników obciążą mieszkańców „normalnie” ogrzewających swoje lokale. Dlatego zmiana proporcji na 50/50% rozdziału kosztu zmiennego gwarantuje urealnienie udziału mieszkańców w koszcie ogrzewania całej jednostki, a szczególnie mieszkańców z „ciepłych mieszkań” ogrzewanych kosztem mieszkań sąsiednich. Wbrew obiegu



- **nieopomiarowane grzejniki łazienkowe traktowane jako „darmowe” źródło ciepła**. Skutkuje to najczęściej występowaniem maksymalnego, dostępnego parametrami sieci poboru energii cieplnej w pomieszczeniach łazienkowych. Prowadzi to do dogrzewania mieszkań grzejnikami łazienkowymi, przy jednoczesnym znacznym ograniczeniu poboru ciepła przez pozostałe grzejniki wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania. Na podstawie przeprowadzonych analiz określono, że obliczeniowy udział ciepła z grzejników w łazienkach wyniósł 11%. Ponadto należy pamiętać, że sam udział nieopomiarowanych źródeł ciepła w kosztach (przy założeniu maksymalnego poboru ciepła) jest zdecydowanie wyższy. Po eksperymentalnym opomiarowaniu grzejników w pomieszczeniach łazienkowych jednego

opinii, rozpowszechnianej przede wszystkim przez osoby zainteresowane ogrzewaniem ich mieszkań przez sąsiadów, przyjęty podział kosztu zmiennego (50/50%) jest sprawiedliwszy i wcale nie powoduje tzw. „spłaszczenia” rozliczenia oraz nadal umożliwia indywidualne kształtowanie kosztu ogrzewania danego mieszkania.

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