

Szanowni Państwo!

Część mieszkańców naszej spółdzielni wyraża swoje niezadowolenie z wprowadzonych zmian w Regulaminie rozliczania kosztów ciepła. W związku z tym chcielibyśmy przedstawić Państwu nasze stanowisko w tej sprawie.

W 2018 roku Zarząd wraz z Radą Nadzorczą podjęli decyzję o zmianie Regulaminu rozliczania ciepła, w którym możliwy był wybór metody rozliczania ciepła jeśli 50%+1 mieszkańców danego węzła cieplnego wyraziła chęć zmiany. Z opcji tej w przeciągu 4 lat skorzystali mieszkańcy 36 budynków/węzłów (z czego później 7 budynków zadeklarowało powrót na podzielniki).

W 2021 roku zostało wydane rozporządzenie Ministra Środowiska i dokonane zostały zmiany w prawie energetycznym zezwalające na rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania wg metody powierzchniowej wyłącznie w przypadku, gdy zastosowanie podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne i nieopłacalne. Wprowadzone zmiany w przepisach prawa zmusiły Zarząd do wprowadzenia kolejnej zmiany w Regulaminie. Wróciły podzielniki. Zgodnie ze stanowiskiem Ministerstwa Klimatu i Środowiska „ustawa Prawo energetyczne jednoznacznie nie dopuszcza „mieszanego” systemu rozliczania kosztów ogrzewania w budynku, a sytuacja, w której tylko w części lokali w danym budynku zamontowano podzielniki kosztów, nie zostanie uznana jako wypełnienie obowiązku wyposażenia budynku w urządzenia do indywidualnego rozliczania kosztów zakupu ciepła. W przypadku, gdy właściciel lokalu nie udostępni lokalu w celu montażu podzielników, gdy taka metoda rozliczeń została wybrana przez właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego i wprowadzona w formie wewnętrznego regulaminu, łamie on przepis art. 45a ust. 11 ustawy Prawo energetyczne.”

I tu chcielibyśmy opisać na czym polega rozliczanie ciepła wg metody podzielnikowej. Etap pierwszy to zebranie i rozdzielanie kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne węzły cieplne.

- Wszystkie budynki SM są zasilane ciepłem sieciowym, którego producentem jest kotłownia znajdująca się na terenie dawnego zakładu Sokółka Okna i Drzwi. Właścicielem kotłowni jest spółka Celsius, której siedziba znajduje się w Skarżysku Kamiennej.
- Wyprodukowane ciepło trafia do naszych mieszkań poprzez sieć ciepłowniczą, której obsługą zajmuje się Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Sokółce.
- Fakturę wystawia nam co miesiąc Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej. Należność za ciepło jest rozdzielona na moc zamówioną (MW) i zużyte ciepło (GJ).
- Moc zamówiona to taka opłata można powiedzieć "abonamentowa". Ustala się ją na podstawie zapotrzebowania danego budynku na ciepło i płacimy ją przez cały rok w równych miesięcznych kwotach.
- Opłata za GJ to koszt faktycznego zużycia ciepła, ustalany na podstawie odczytów głównych liczników ciepła znajdujących się na poszczególnych węzłach.
- Ceny MW i GJ są ustalane przez producenta ciepła czyli spółkę Celsius oraz dostawcę czyli MPEC. Ceny są zatwierdzane przez Urząd Regulacji Energetyki. My jako odbiorcy nie mamy żadnych możliwości negocjacji tych cen.

Kolejnym krokiem jest przyporządkowanie kosztów za cały rok do poszczególnych mieszkań w sposób jak najbardziej wiarygodny.

Metoda powierzchniowa - najprostsza do stosowania, nie generująca dodatkowych kosztów związanych z rozliczeniami polega na podzieleniu całych kosztów przez powierzchnię całego budynku. Mamy wyliczony średni jednostkowy koszt przypadający na m². Mnożymy go przez powierzchnię mieszkania i już. Gotowe. Mamy wyliczony koszt ciepła na dane mieszkanie.

Tylko uwaga! Ten koszt nie ma nic wspólnego z faktycznym zużyciem. Każdy mieszkaniec ma swoje preferencje jeśli chodzi o temperaturę. Nie wszyscy potrzebują mieć w domu 24°C. Nie wszyscy są na tyle uczciwi, by dbać o racjonalne korzystanie z ciepła. Otwieranie okien przy odkręconych grzejnikach, niezamykanie okien i drzwi na klatkach schodowych itp. zachowania powodują znaczny wzrost zużycia ciepła w całym budynku. I ten koszt w tej metodzie jest rozliczany w równych częściach na wszystkich. Tylko czy to jest sprawiedliwe?

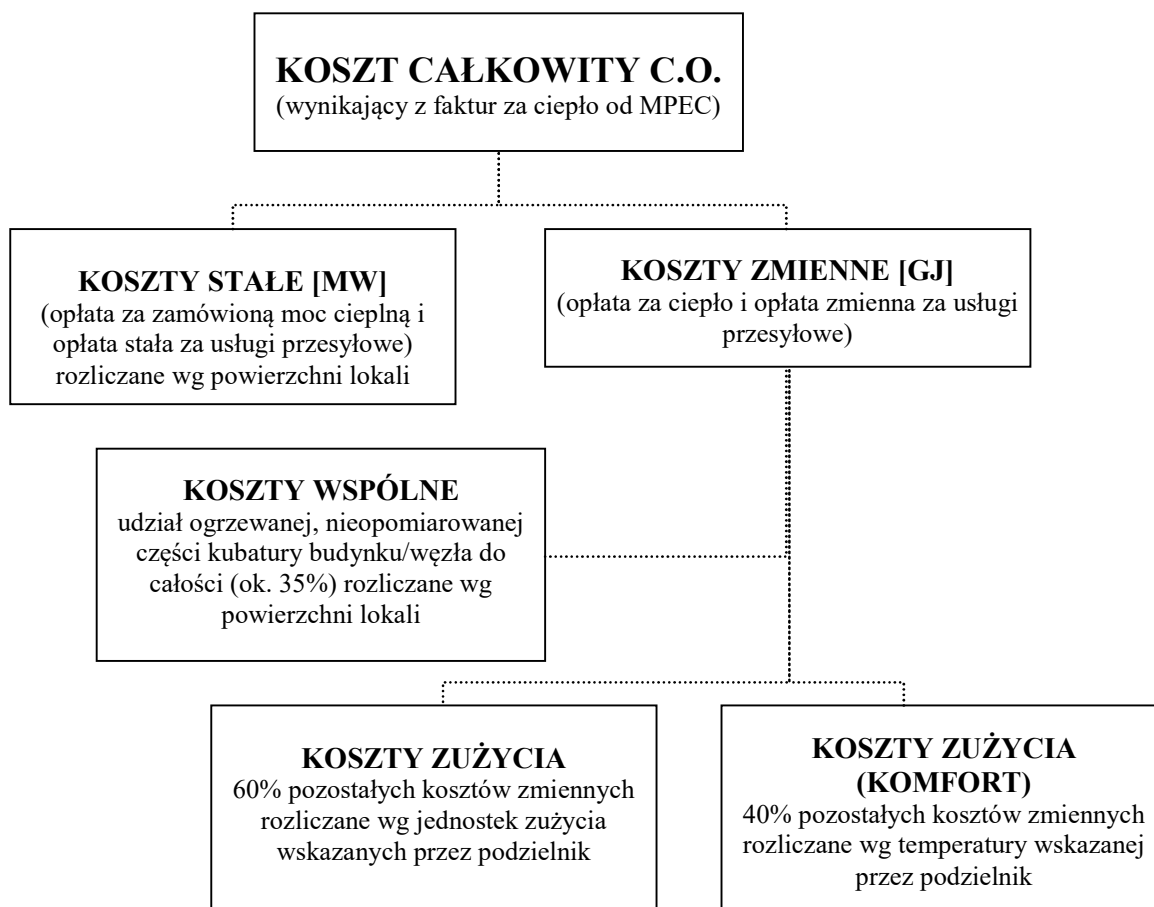
W tym miejscu należy pamiętać o tym, że w naszych zasobach mieszka dużo samotnych osób, które zajmują często duże mieszkania. Ogrzewanie wszystkich pomieszczeń w takiej sytuacji nie jest potrzebne. Przy rozliczaniu wg powierzchni taka osoba zapłaci za ciepło, którego nie zużyła.

Metoda powierzchniowa jest bardzo łatwa do rozliczania i z pozycji pracowników spółdzielni zupełnie nieproblematiczna. Zarzut że to my chcemy wprowadzenia metody podzielnikowej jest niezasadny. Nie stwarzaliśmy żadnych problemów przy wprowadzeniu możliwości rozliczania wg m². Niestety zmieniło się prawo, które nakazuje nam założenie podzielników jeśli mamy taką możliwość techniczną i jeśli ekonomicznie jest to uzasadnione. Zużycie ciepła po zdjęciu podzielników wzrosło średnio 20-40% i idący za tym wzrost kosztów jest większy niż koszt założenia podzielników i ich rozliczania.

Metoda podzielnikowa polega na tym, że przy rozliczaniu kosztów ciepła danego budynku na poszczególne mieszkania korzystamy z odczytu wskazań podzielników.

Podzielniki zamontowane na grzejnikach są urządzeniami rejestrującymi ilość ciepła oddanego przez grzejniki a nie licznikami. Uzyskujemy z nich dwa wskazania - jednostki zużycia i średnią temp. z sezonu grzewczego.

Schemat rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.



Koszty stałe czyli koszty mocy zamówionej rozliczamy wg powierzchni, jest to jednakowy koszt na m² dla wszystkich mieszkań w danym węźle.

Koszty zmienne to faktyczny koszt zużycia ciepła. Jest to koszt, który wynika z ciepła pobranego przez grzejniki opomiarowane, jak i te bez podzielników - czyli grzejniki w łazienkach, na klatkach schodowych.

Koszty wspólne obejmują koszty ciepła związane z ciepłem emitowanym przez nieopomiarowane grzejniki w pomieszczeniach wspólnych, łazienkach oraz pozostałą nieopomiarowaną moc grzewczą emitowaną przez poziomy i pionowy grzewcze. Stosunek powierzchni tej części do całości ogrzewanej stanowi około 35%. Tym procentem wyjmujemy z kosztów zmiennych koszty wspólne i rozliczamy je wg powierzchni.

Pozostaje nam do rozliczenia ok 65% kosztów zmiennych. Te koszty dzielimy według udziału 40/60. 40% czyli koszt komfortu rozliczamy wg średniej temperatury w mieszkaniu a 60% kosztów rozliczamy wg jednostek rozliczeniowych odczytanych z podzielników.

Tu uwaga! Jednostki odczytane z podzielników są korygowane współczynnikami Wpg - w zależności od wielkości grzejnika i RM - uwzględniający położenie mieszkania w bryle budynku.

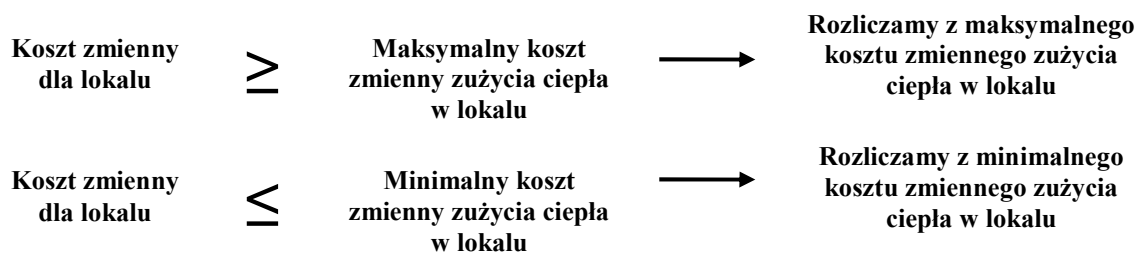
- *Przykład: mieszkanie położone na parterze, rogowe RM=0,54. Grzejnik żeliwny 8-żeberkowy współczynnik Wpg=0,456. Odczyt z grzejnika wynosi 1000 jednostek. Redukujemy to w/w współczynnikami. $1000 \times 0,54 \times 0,456 = 246,24$. Do rozliczenia pozostaje 246,24 jednostek.*

Tak obliczone jednostki dla wszystkich mieszkań sumujemy. 60% kosztu zmiennego budynku dzielimy przez tę uzyskaną ilość i mamy koszt jednostki. Mnożymy to dla poszczególnych mieszkań przez ich ilość jednostek obliczeniowych.

Koszt komfortu cieplnego jest iloczynem jednostek komfortu i ceny jednostki. Ilość jednostek wyliczamy uwzględniając średnią obliczeniową temperaturę wew. dla danego lokalu i temperaturę zew. z IMGW pomnożoną przez powierzchnię mieszkania.

Koszt zmienny (po wyodrębnieniu kosztów wspólnych) nie może być niższy niż iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła ani wyższy niż iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła.

Jeżeli:



Zgodnie z obowiązującymi przepisami określenie granicznych kosztów ogrzewania dla lokalu pozwala uniknąć nieprawidłowości polegających na obciążeniu właścicieli lokali kosztami ciepła znacząco przekraczającymi możliwości techniczne zamontowanych w nich grzejników poprzez zastosowanie maksymalnego kosztu zmiennego dla lokalu, a także uniknięcie sytuacji, w których lokale ogrzewane są jedynie ciepłem przenikającym przez przegrody budowlane, poprzez zastosowanie minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla lokalu.

Suma kosztów: stałych, wspólnych, komfortu i zużycia dają całkowity koszt ciepła dla lokalu.

Tak uzyskany koszt porównujemy z wniesionymi zaliczkami i różnicę odnosimy na konto Mieszkańca. Jest to albo zwrot albo dopłata.

I tu kolejna uwaga: zaliczki są ustalane raz w roku w oparciu o faktyczne koszty z roku ubiegłego i przy uwzględnieniu przewidywanych wzrostów cen.

Posługiwanie się w dyskusji kwotą zwrotu czy dopłaty nie za bardzo ma sens. Wystarczyłoby podnieść zaliczki i na koniec roku byłyby same zwroty. Istotna jest wysokość poniesionych kosztów.

Zgodnie z zapisami ustawy Prawo energetyczne, a tym samym wprowadzonymi zmianami w Regulaminie rozliczania kosztów ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej w Sokółce, od 1 stycznia 2024 roku od użytkownika lokalu, który nie wyrazi zgody na montaż urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania, dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla danego lokalu, określanego jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu oraz kosztów stałych i wspólnych.

Opinie o możliwych problemach z zawilgoceniem i zagrzybieniem mieszkań po zainstalowaniu podzielników kosztów ogrzewania wynikają przede wszystkim z braku wiedzy mieszkańców na temat poprawnych warunków użytkowania mieszkań, a także z braku świadomości, że można ograniczyć zużycie ciepła do ogrzewania, nie rezygnując przy tym z komfortu cieplnego. W poprawnie użytkowanym mieszkaniu cała wilgoć usuwana jest wraz z powietrzem wentylacyjnym, chyba że ograniczymy wentylację lub wentylacja ta z jakichś przyczyn działa źle.

W razie pytań i wątpliwości jesteśmy do Państwa dyspozycji w biurze Spółdzielni lub pod nr telefonu: 85 711 24 91