

INFORMATOR SPÓŁDZIELCZY



EGZEMPLARZ BEZPŁATNY
ISSN 1730 - 7864

Nr 4 (144)

wrzesień 2011

Rozliczenie kosztów ciepła

Problemy rozliczenia kosztów ciepła, ze względu na wysoki i niestety stale zwiększający się udział tych kosztów w opłatach za mieszkanie, budzą wiele nieporozumień, wątpliwości i emocji.

Mamy nadzieję, że niniejszy artykuł wyjaśni część nieporozumień i wątpliwości, a tym samym przyczyni się do wyciszenia negatywnych emocji.

Podstawowym problemem są stale rosnące stawki i opłaty za ciepło wynikających z Taryfy przedsiębiorstwa ciepłowniczego. Taryfa składa się z pięciu elementów:

Elementy stałe:

- stawka za moc zamówioną,
- stawka za przesył (stała),
- opłata abonamentowa,

Elementy zmienne:

- stawka za ciepło – cena 1Gj pomnożona przez wielkość rzeczywistego zużycia,

- stawka za przesył (zmienna) – cena przesyłu 1 Gj pomnożona przez wielkość rzeczywistego przesyłu.

Niestety na wysokość tych stawek i opłat spółdzielnia nie ma żadnego wpływu. Po zatwierdzeniu ich przez Urząd Regulacji Energii i opublikowaniu stają się one obowiązujące dla wszystkich odbiorców. Należy zaznaczyć, że od 2001 roku stawki opłat wzrosły dwukrotnie. W porównaniu z inflacją wzrosły one 7 razy więcej niż inflacja! LWSM podobnie, jak innym zarządcom pozostaje tylko zadanie rozdziału tych bardzo wysokich kosztów pomiędzy wszystkich odbiorców ciepła.

Rozliczając koszty ciepła na ogrzewanie, zarządca powinien zastosować

właściwą metodę i wykorzystać do tego celu: ciepłomierze, urządzenia wskaźnikowe (nagrzewnikowe podzielniki kosztów ogrzewania) lub powierzchnię lokali. Wybór metody obwarowany jest jednak pewnymi wymogami (art. 45a ust. 9 Prawa Energetycznego). Każda z wybranych metod powinna:

- zapewnić prawidłowe warunki eksploatacji budynku – określa je ustawa Prawo Budowlane i przepisy wydane na jej podstawie,
- uwzględnić współczynniki wyrównawcze wynikające z położenia lokalu w bryle budynku,
- stymulować energooszczędne zachowania użytkowników lokali,
- zapewnić ponoszenie opłat za ciepło odpowiednio do jego zużycia.

Z powyższego wynika, że metodą rozliczania, która umożliwia spełnienie tych wymogów jest metoda rozliczenia zależnego od zużycia, na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, a w budynkach, w których zasilanie w ciepło odbywa się z jednego punktu instalacji, rozliczenie może być wykonane na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych.

Metoda rozliczania kosztów ogrzewania według powierzchni lub kubatury nie spełnia dwóch ostatnich z wymienionych wyżej wymogów i może być stosowana tylko w tych przypadkach, w których zastosowanie liczników ciepła lub nagrzewnikowych podzielników kosztów ogrzewania nie jest możliwe, ponieważ system grzewczy budynku nie jest do tego przystosowany.

dokończenie na str. 4

Od pewnego czasu dochodzą nas niepokojące sygnały z sejmu RP. Dotyczą one szykowanych przez ustawodawcę zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i prawie spółdzielczym.

Rewolucja w spółdzielczości

Jak donosi „Rzeczpospolita” projekt autorstwa Platformy Obywatelskiej prowadzi do likwidacji spółdzielni i zastąpienie ich wspólnotami mieszkaniowymi.

szczegóły na str. 2

To się mogło źle skończyć

Każdy pożar w budynku niesie ze sobą spore niebezpieczeństwo dla mieszkańców. Na szczęście ten ostatni, który wybuchł w wieżowcu przy Alei Piastów został szybko opanowany przez strażaków i nikomu nic się nie stało.

A mogło się skończyć tragedią, bowiem pożar wybuchł w szybie windy. Na szczęście w kabinie nikogo nie było, a z ustaleń strażaków wynika, że do incydentu doszło, gdyż ktoś nieodpowiedzialny wyrzucił śmieci do szybu windy. Od takiego zachowania do powstania pożaru jest już krótka droga.

Tym razem strażacy w porę opanowali zagrożenie, ale następnym razem może dojść do tragedii.

Bądźmy odpowiedzialni i nie doprowadzajmy do takich zagrożeń.

(ps)

www.lwsm.pl

Rewolucja w spółdzielczości

dokończenie ze str. 1

Zmiany są więc rewolucyjne i wywołują wiele emocji. Istnieją również wątpliwości co do zgodności z prawem proponowanych zmian.

Nie wnikając się w treść całego projektu, chcemy przedstawić znaczenie jednego, ale bardzo istotnego punktu Art. 37 ust. 3 który przewiduje, że jeżeli w danej nieruchomości ustanowiono odrębną własność choćby jednego lokalu to nieruchomość ta staje się automatycznie wspólnotą mieszkaniową.

Pomijając pewne sprzeczności prawne, pragniemy podkreślić jeden aspekt tego rozwiązania. **Ustawodawca pozbawia właścicieli możliwości decydowania o swojej własności.**

Dzisiejsze prawo daje właścicielom mieszkań możliwość wyboru – sami mogą zdecydować o tym, czy chcą utworzyć wspólnotę, czy też nie.

Nowelizacja takiej możliwości nie daje – z mocy prawa nakazuje powstanie wspólnoty.

Kolejny raz ktoś chce decydować za właścicieli, jak mają postępować ze swoim majątkiem!

Kolejnym faktem na który warto zwrócić uwagę jest to, że nowa ustawa, w założeniu rozwiązanie kompleksowe, powstaje w tempie iście błyskawicznym. Prace faktycznie rozpoczęto 17 marca, natomiast 25 maja gotowe było sprawozdanie podkomisji.

Obecny poselski projekt posłów Platformy Obywatelskiej ma tylko jedną opinię zewnętrzną i to w dodatku bardzo krytyczną.

W opinii Dr hab. Małgorzaty Bednarek czytamy między innymi:

- Opiniowany projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje na tyle niski poziom pod względem merytorycznym, tj. w zakresie treści proponowanych rozwiązań normatywnych, jak również z punktu widzenia zasad prawidłowej techniki prawodawczej, że nie powinien stanowić przedmiotu dalszych prac legislacyjnych.

I dalej w punkcie 2 czytamy:

- Ponad 20 przepisów Projektu jest lub może być uznanych za niezgodne z Konstytucją (...), co trzeba uważać za liczbę wręcz rekordową.

I wreszcie warto przytoczyć punkt 3:

- Liczba przepisów Projektu, które będą co najmniej wątpliwości, co do ich konstytucyjności, a także inne liczne wady merytoryczne i techniczno-prawne Projektu, dają podstawy do postawienia tezy, iż Projekt w całości ma charakter niekonstytucyjny z powodu

naruszenia zasady rzetelnej legislacji (art. 2 Konstytucji).

Pomijając zawilgości języka prawnego można stwierdzić, że z prawnego punktu widzenia projekt powinien jak najszybciej wylądować w koszu.

Najprawdopodobniej tak się jednak nie stanie ze względu na ogromną determinację kilku posłów Platformy Obywatelskiej z poseł Lidią Staroń na czele. Lidia Staroń będąc autorką ustawy została równocześnie Przewodniczącą Podkomisji zajmującej się ustawą. Stała się tym samym rzecz karygodna. Komisje i podkomisje sejmowe pełnią bowiem w procesie stanowienia prawa swego rodzaju funkcję kontrolną. Jest rzeczą niedopuszczalną, by autorzy ustawy stawali się jej recenzentami i ekspertami Komisji czyli *de facto* sędziami we własnej sprawie! Nie dość więc, że ustawa jest, delikatnie mówiąc, wątpliwej jakości, to jest jeszcze przez Sejm przepychana kolanem.

Takie są „nowe standardy” stanowienia prawa.

Przeciwko wprowadzeniu projektów ustaw w życie, wypowiedziało się wiele środowisk i organizacji. List do Prezydenta RP, Marszałka Sejmu i Premiera Rządu wystosowali przedstawiciele Międzynarodowego Związku Spółdzielczego. W listach tych zawarli wyrazy obaw i niepokoju. W piśmie podpisanym przez Prezydenta Sekcji Spółdzielczej Housing Europe Luciano Calfiniego i Prezydenta ICA Housing Davida A. Rogersa, zwracają m. in. uwagę na niezgodność proponowanych ustaw z Międzynarodowymi Zasadami Spółdzielczymi, jak również wyrażają swoją obawę, że wejście w życie obu ustaw naruszy międzynarodowe zobowiązania Polski, jako członka Międzynarodowej Organizacji Pracy.

Kilka refleksji na zakończenie.

Europa wraca do spółdzielczości, u nas się ją likwiduje. Projektodawcy nie chcą pamiętać, że to jedna z niewielu form prowadzenia działalności gospodarczej, oparta wyłącznie na polskim kapitale.

Deweloperzy nie rozwiążą problemów mieszkań. Zrozumieli to w krajach bardziej rozwiniętych gospodarczo.

Zniszczenie spółdzielni mieszkaniowych poprzez przekształcenie ich we wspólnoty mieszkaniowe nie rozwiąże żadnego problemu społecznego.

Wspólnoty nic nie zbudują, bo powołane są do innych celów. Spółdzielnie mieszkaniowe budowały „po kosztach”, dopóki im tej możliwości skutecznie nie zablokowano.

Nie ma w Polsce żadnej innej formy budownictwa mieszkaniowego adresowanej do mniej zamożnych rodzin, nie kwalifikujących się do przyznania lokalu socjalnego.

Zamiast likwidować spółdzielczość mieszkaniową, pomyślimy wspólnie, jak przywrócić jej aktywność inwestycyjną.

Pozostaje nam zatem czekać na wyniki wyborów i na to, czy po wyborach posłowie Platformy Obywatelskiej z taką samą determinacją będą walczyć o to, by zlikwidować 120-letnią działalność spółdzielni mieszkaniowych w Polsce.

Pytania do Posel Lidii Staroń (pytania zaczerpnięto z listy 100 pytań skierowanych do Lidii Staroń przez członków SM „Metalowiec” z Wrocławia):

- Czy ma Pani świadomość, że proponowane przez Panią zapisy ustaw zmierzają w prostej linii do likwidacji Spółdzielni?

- Czy wie Pani o tym, że Prof. Elinor Ostrom, laureatka Nagrody Nobla w dziedzinie ekonomii z roku 2009 uważa, że spółdzielczość jest najlepszą formą gospodarowania?

- Dlaczego jako poseł, który powinien stać na straży Konstytucji, poprzez swoje działania świadomie łamie Pani jej przepisy?

- Czy ma Pani świadomość, że likwidując Spółdzielczość Mieszkaniową likwiduje Pani prowadzoną przez większość z nich działalność społeczno-kulturalną? Likwiduje Pani opiekę nad dziećmi, koła zainteresowań, rozrywki sportowe, kluby seniora i wiele innych bardzo potrzebnych inicjatyw.

- Dlaczego nie respektuje Pani art. 3 Prawa Spółdzielczego mówiącego o tym, że majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków?

- Czy to prawda, że wykorzystując ustawę, przejęła Pani od „swojej” spółdzielni działkę wraz z pawilonem za darmo?

Na zakończenie pytanie spoza listy:

- Co Pani i Pani kolegów z Platformy Obywatelskiej upoważnia do tego, by decydować za 3 miliony rodzin i na jakiej podstawie uważacie, że lepiej niż te 3 miliony rodzin wiecie co dla nich jest lepsze?

Każda z tych rodzin według aktualnych przepisów może się wypowiedzieć i sama zdecydować czy chce mieszkać w spółdzielni czy we wspólnocie.

Ale Wy tej możliwości chcecie ich pozbawić!!!



Najlepsi uczestnicy minionej edycji Grand Prix Knurów w skacie sportowym.

Stoją od lewej: Bogdan Litwin (Prezes LWSM Knurów), Józef Fojt (89-latek – najstarszy uczestnik rozgrywek), Ryszard Nosiadek (5. miejsce), Janusz Myszka (1. miejsce), Wojciech Napierała (6. miejsce), Kazimierz Fąfara (2. miejsce), Piotr Arent (3. miejsce), Stefan Dylus (4. miejsce)

Foto: organizatorzy

Szkacciorze zapraszają do „Gamy”

Po wakacjach rozpoczęła się kolejna edycja rozgrywek skata sportowego. Miłośnicy tej starej gry karcianej spotykają się w klubie LWSM „Gama” i tam rywalizują w cotygodniowych turniejach.

Mocną ekipę wśród szkacciorzy stanowią członkowie naszej Spółdzielni.

Jeżeli czas pozwala, do stolika przysia-

da się m.in. prezes Bogdan Litwin, który wielokrotnie już zajmował miejsce w dziesięć najlepszych uczestników turnieju.

Miłośnicy gry w skata mogą włączyć się do rozgrywek w każdej chwili. Poszczególne turnieje odbywają się we wtorki od godziny 16.30.

(ps)

Przeglądy techniczne mieszkań

Do 15 grudnia br. na zlecenie naszej Spółdzielni są przeprowadzane przeglądy techniczne budynków oraz pomiary instalacji elektrycznych w mieszkaniach.

W celu sprawnego przeprowadzenia przeglądów i pomiarów prosimy lokatorów o udostępnienie mieszkań.

By uniknąć wizyt niepowołanych osób w naszych mieszkaniach, lokator ma prawo poprosić pracownika wykonującego pomiary o przedstawienie identyfikatora lub upoważnienia wydanego przez LWSM.

O terminach kontroli lokatorzy będą informowani w specjalnych zawiadomieniach zamieszczanych na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych.

Dyżury członków Rady Nadzorczej

Informujemy, że w ostatnim kwartale br. dyżury członków Rady Nadzorczej odbywać się będą w następujących terminach:

- 3 października – dyżurują Jadwiga Famuła i Zdzisław Błaszczak,

- 7 listopada – Zbigniew Wojciechowski i Michał Romaniuk,

- 5 grudnia – Sławomir Michalak i Kazimierz Kachel.

Dyżury odbywają się w siedzibie Zarządu LWSM przy ulicy Jana III Sobieskiego (pokój nr 3), od godziny 15.00 do 16.00.

Informujemy, że książeczki opłat za mieszkanie można odbierać w siedzibie LWSM w Knurówie przy ul. J. Sobieskiego 6 w pokoju nr 29.

Jak odebrać książeczkę czynszową?

Lokator może też sobie zażyczyć dostarczenia książeczki do swojej skrzynki pocztowej. Wcześniej taką prośbę należy zgłosić telefonicznie w naszej Spółdzielni (32 235 14 25 w. 55).

Oszpecone elewacje

Na terenie Knurów, a konkretnie rzecz ujmując, na elewacjach budynków pojawiły się niecenzuralne napisy. Przed działalnością wandal nie uchroniły się zasoby należące do naszej Spółdzielni. Ba. Liczba oszpeconych elewacji sięga kilkudziesięciu naszych budynków. Autora wulgaryzmów nie złapano. Jego twórczość musi jednak zniknąć w murów. Kto pokryje koszty związane z usuwaniem napisów?



Apelujemy do tych, którzy są świadkami podobnych zdarzeń, by natychmiast powiadamiali o zaobserwowanych aktach wandalizmu odpowiednie służby.

Dodajmy, że ostatnie zmasowane działania wandalii doprowadziły do spotkania prezydenta Knurów Adama Ramasa z prezesem naszej Spółdzielni Bogdanem Litwinem oraz przedstawicielami Straży Miejskiej i Policji.

Ogłoszenie

Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Knurówie informuje, że posiada do wynajęcia lokale użytkowe położone w Knurówie:

- na działalność biurową (przy ul. Dworcowej 10a),

- na nieuciążliwą działalność handlową oraz usługową (przy ul. Lotników 15b, przy ul. Piłsudczyków 16b, przy ul. Lotników 16b, przy ul. Marynarzy 17c, przy ul. Dywizji Kościuszkowskiej 10b, przy ul. Dywizji Kościuszkowskiej 12b).

Szczegółowych informacji udziela Dział ds. Członkowskich i Obrotu Nieruchomościami (tel. 32 235 14 25 w. 52).



**INFORMATOR
SPÓŁDZIELCZY**

Wydawca: Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Knurówie
ul. Sobieskiego 6, tel. 32 235 14 25
Redaguje zespół. Nakład 2500 egz.

Rozliczenie kosztów ciepła

dokończenie ze str. 1

W związku z tym, że w budynkach administrowanych przez LWSM ciepło rozprowadzane jest do mieszkań pionami biegnącymi przez wszystkie kondygnacje. Przy czym poszczególne grzejniki w tym samym lokalu zasilane są z różnych pionów i w związku z tym nie ma możliwości zmierzenia w jednym miejscu ilości ciepła dostarczonego do danego mieszkania. Rozliczanie kosztów ciepła możliwe jest tylko przy pomocy nagrzewnikowych podzielników kosztów ogrzewania lub przy pomocy systemu rozliczania kosztów proporcjonalnie do powierzchni lokalu. Przy czym pamiętać należy, że system powierzchniowy nie spełnia warunków ustawowych. Nie stymuluje zachowań energooszczędnych i nie zapewnia ponoszenia opłat odpowiednich do zużycia. Dlatego w zasobach LWSM stosowany jest system podzielnikowy.

Podzielniki kosztów ogrzewania, zarówno cieczowe jak i elektroniczne, nie są urządzeniami pomiarowymi, mierzącymi zużycie ciepła w jednostkach fizycznych. Są to tzw. przyrządy do rejestrowania oddawania ciepła przez grzejniki, ustalające wielkość emisji ciepła w mieszkaniach w jednostkach umownych, które są zliczane dla poszczególnych mieszkań, a następnie w całym budynku. Jednostki umowne są podstawą do ustalania udziału ciepła wyemitowanego przez grzejniki w poszczególnych mieszkaniach w ogólnym zużyciu ciepła w budynku.

W temacie podzielnikowego systemu rozliczania ciepła istnieje wiele mniej lub bardziej słusznych poglądów i stwierdzeń. Jednym z nich jest stwierdzenie, że podzielniki kosztów są wymysłem firm zachodnich.

Nagrzewnikowe podzielniki kosztów ogrzewania stosowane były w Polsce od lat 30. XX wieku. Ich przydatność potwierdził w roku 1936 pierwszy Zjazd Ogrzewników Polskich. Rozwój systemów podzielnikowego rozliczania kosztów ogrzewania zahamowała II wojna światowa (w okresie wojny mieszkania były niedogrzone lub w ogóle nie ogrzewane – nie było więc co dzielić). W powojennym systemie nakazowo-rozdzielczym oszczędzanie mogło w efekcie przynieść zmniejszenie przydziału na kolejny okres. Dopiero rozwój gospodarki rynkowej wymusił potrzebę rozliczania kosztów ogrzewania w budynkach wielolokalowych zgodnie z indywidualnym zużyciem.

Aktualnie systemem podzielnikowym

objętych jest ponad 3 miliony mieszkań w Polsce.

Rozliczenie następuje wg zasad określonych w polskich normach PN-EN 834 oraz PN-EN 835.

System podzielnikowy oprócz swoich niewątpliwych zalet ma również szereg wad, związanych głównie z takimi, a nie innymi rozwiązaniami technicznymi przyjętymi w budownictwie. Wymieni tu można między innymi:

- odkryte piony i gałązki emitujące ciepło poza pomiarom,
- niską izolacyjność wewnętrznych przegród budowlanych,
- duże zróżnicowanie elementów grzewczych w łazienkach.

Odkryte piony i gałązki powodują, że znaczna ilość ciepła zużyta na potrzeby ogrzewania mieszkań nie jest rejestrowana przez podzielniki. Z roku na rok obserwujemy likwidację znacznej ilości grzejników, a tym samym stale zwiększa się udział ciepła nieopomiarowanego w kosztach ogrzewania naszych mieszkań.



Niska izolacyjność przegród wewnętrznych powoduje duże przepływy ciepła pomiędzy poszczególnymi lokalami. Niestety nadmiernie „oszczędni” lokatorzy grzeją się ciepłem za które zapłacić muszą ich sąsiedzi.

Przepływ ciepła jest tym większy im większa różnica temperatur pomiędzy lokalami. Zdarzają się zatem sytuacje, że dwa mieszkania o zbliżonym komforcie cieplnym różnią się zdecydowanie co do wysokości kosztów ponoszonych na ogrzewanie.

Duże zróżnicowanie elementów grzewczych w łazienkach powoduje problemy z właściwym rozliczaniem ciepła zużytego przez te elementy. W wielu tego typu pomieszczeniach zamontowane są elementy grzewcze których nie można ze względów technicznych opomiarować. Dlatego też logicznym jest wyliczenie kosztów ciepła dla tych pomieszczeń metodą szacunkową. Taki sposób rozliczeń umożliwi ujednoczenie sposobu postępowania.

Nieopomiarowane elementy grzewcze w pomieszczeniach łazienek i WC rozliczane są szacunkowo na podstawie średniego odczytu podzielników w całym budynku mieszkalnym z uwzględnieniem mocy cieplnej zamontowanych w tych pomieszczeniach elementów grzewczych. Taki sposób pozwala jednocześnie uwzględnić moc cieplną samej instalacji, która to moc cieplna niejednokrotnie jest zbliżona, a nawet przewyższa moc cieplną grzejników.

Dodatkowo należy wziąć pod uwagę zagrożenie możliwością degradacji zasobów mieszkaniowych w związku ze zbyt niskimi temperaturami utrzymywanymi w niektórych pomieszczeniach. W szczególności dotyczy to pomieszczeń łazienek, gdyż niska temperatura w połączeniu z dużą wilgocą i niedostateczną wentylacją stanowi wspaniałą pożywkę do tworzenia się wszelkich grzybów, jak również stanowi zagrożenie dla zdrowia mieszkańców.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 określa, że temperatura obliczeniowa dla pomieszczeń łazienek powinna wynosić 24°C. Mając powyższe na uwadze, racjonalnym działaniem jest utrzymywanie w łazienkach zdecydowanie wyższej temperatury niż w pozostałych pomieszczeniach.

Okolo 3 miliony mieszkań w Polsce rozliczanych jest przy pomocy podzielników kosztów. Przy czym faktem jest, że niektórzy zarządcy zasobów mieszkaniowych odchodzą od systemu podzielnikowego i stosują powierzchniową metodę rozliczania kosztów ciepła. Takim przykładem może być Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowa” w Jastrzębiu Zdroju. W 88 budynkach w ostatnim sezonie zastosowano system powierzchniowy, a w 47 system podzielnikowy. W efekcie okazało się, że koszty ciepła w budynkach rozliczanych powierzchniowo były średnio wyższe o 33%! Tak więc system powierzchniowy mający wiele zalet, z których podstawową jest jego prostota niestety nie spełnia wymagań ustawowych, a konkretnie nie stymuluje zachowań energooszczędnych i nie zapewnia ponoszenia opłat odpowiednich do zużycia.

Jak pokazuje życie, problemów z rozliczaniem kosztów ciepła jest wiele.

Nieprecyzyjne przepisy nakładają na zarządcę konieczność dokonywania wyborów. Niestety każda z możliwych metod rozliczania ciepła ma swoje wady i dlatego czasami są to wybory pomiędzy mniejszym a większym złem.