

PROTOKÓŁ NR 16/2021

posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 18 czerwca 2021 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Członek Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Analiza sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynku oraz opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

Ad 1.

Zarząd przeanalizował obowiązujący w Spółdzielni od wielu lat regulamin rozliczania mediów oraz obowiązujący w Spółdzielni od bardzo dawna rozdział kosztów ciepła fakturowanych przez dostawcę (FORTUM) na wnoszone przez właścicieli lokali opłaty za centralne ogrzewanie i za podgrzanie wody.

Analiza ta ujawniła fundamentalny problem. Okazuje się, że rozdział kosztów ciepła w Spółdzielni na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody jest całkowicie oderwany od rzeczywistych kosztów i na dodatek ten rozdział kosztów nie był korygowany od wielu lat. Stawki opłat są całkowicie nieadekwatne do rzeczywistych kosztów ogrzewania lokali i rzeczywistych kosztów podgrzania wody zużywanej przez mieszkańców. Sytuacja taka istnieje od wielu lat i dotychczas nie podejmowano próby jej naprawienia. Spółdzielnia dbała natomiast o to, żeby sumaryczne roczne wpływy z zaliczek za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody uzyskiwane od wszystkich lokali bilansowały się z rocznymi kosztami ciepła fakturowanymi Spółdzielni przez FORTUM, bo wymagają tego uregulowania prawne i Statut Spółdzielni, a ewentualna nadwyżka wpływów z zaliczek musi być rozliczona z właścicielami lokali.

Zarząd gruntownie przeanalizował sytuację, uzyskał również niezbędne informacje z FORTUM i ustalił, że w żaden sposób istniejąca infrastruktura naszego węzła cieplnego (w piwnicach budynku przy Sztabowej 78) nie pozwala precyzyjnie ustalić ile dostarczanego przez FORTUM ciepła jest wykorzystywane na potrzeby centralnego ogrzewania, a ile na podgrzewanie wody. Szczegółowe monitorowanie zużycia ciepła w budynku Spółdzielni oraz dodatkowe opomiarowanie zużycia ciepła pozwalające rozdzielić ciepło zużywanego na centralne ogrzewanie od ciepła zużywanego na podgrzanie wody w sposób oczywisty nie leży w interesie FORTUM, bo dostawca ciepła fakturuje ciepło dostarczone do budynku i nie interesuje go jak Spółdzielnia rozkłada opłaty na swoje lokale.

Zarząd przeprowadził więc we własnym zakresie analizę podziału kosztów ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, która doprowadziła do następujących ustaleń:

- stawka opłat za podgrzanie wody jest zaniżona w stosunku do rzeczywistych kosztów około 4-krotnie,
- stawka opłat za centralne ogrzewanie jest prawie 2-krotnie zawyżona w stosunku do rzeczywistych kosztów ogrzewania lokali.

Od wielu lat stwarza to sytuację, w której ciepła woda w budynku Spółdzielni jest wielokrotnie tańsza niż powinna kosztować i nie opłaca się jej oszczędzać. W ten sposób Spółdzielnia niejako promuje działania nieekologiczne i całkowicie ignorujące światowe cele osiągnięcia neutralności klimatycznej, a dodatkowo niesprawiedliwie obciąża mieszkańców kosztami. Aby temu przeciwdziałać konieczne jest urealnienie stawek opłat za podgrzanie wody i za centralne ogrzewanie.

Przybliżone kalkulacje właściwych stawek opłat Zarząd oparł na dwóch warunkach brzegowych:

1. suma rocznych wpływów z zaliczek na ciepłą wodę i z zaliczek na centralne ogrzewanie pozostanie na dotychczasowym poziomie, bo w skali roku suma wpływów z tego tytułu pokrywa roczne koszty ciepła fakturowane przez FORTUM,
2. przybliżone stawki opłat zostały skalkulowane dla obowiązujących obecnie cen ciepła.

Skalkulowane stawki opłat są przybliżone z następujących dwóch powodów:

1. zużycie ciepłej wody w lipcu i sierpniu 2020 roku jest przyjęte do kalkulacji jako suma średniego zużycia w poszczególnych lokalach (ustalanego wg okresowych odczytów wodomierzy); gdyby było znane rzeczywiste zużycie ciepłej wody w tym okresie, to kalkulacja stawek byłaby całkowicie pewna, bo wszystkie pozostałe potrzebne do kalkulacji dane za ten okres są dokładnie znane,
2. dokładne wyliczenie stawek opłat nie jest możliwe bez zainstalowania w węźle cieplnym dodatkowego licznika ciepła mierzącego rozdział ciepła pomiędzy wymienniki centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Na podstawie raportu MPWiK przedstawiającego miesięczne zużycie wody w budynku Spółdzielni w 2020 roku Zarząd ocenia, że błąd oszacowania stawek opłat może wynosić najwyżej kilkanaście procent.

Poniżej Zarząd przedstawia zastosowany sposób kalkulacji rozdziału kosztów ciepła na opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

Założenie.

W 2020. roku w wakacje (lipiec i sierpień) panowała pandemia wirusa SARS-CoV-2 i obowiązywał lockdown, więc mieszkańcy budynku nie wyjeżdżali i zużycie ciepłej wody powinno być miarodajne.

Przybliżona kalkulacja opłaty za podgrzanie wody i centralne ogrzewanie.

Na podstawie okresowych odczytów wodomierzy w lokalach każdy lokal ma odrębnie ustalone średnie zużycie ciepłej wody. Zatem miarodajne zużycie ciepłej wody przez cały budynek w lipcu i w sierpniu 2020 r. ustalono na podstawie sumarycznego zużycia ciepłej wody wynikającego z naliczeń opłat czynszowych. W naliczeniach opłat czynszowych, sumaryczne (prognozowane) miesięczne zużycie ciepłej wody wynosi:

- przez lokale mieszkalne: 177.6 m³/miesiąc
- przez lokale usługowe: 27.0 m³/miesiąc

Całkowite miesięczne zużycie ciepłej wody wynosi: 204.6 m³/miesiąc

Według raportu z FORTUM zużycie ciepła wynosiło w miesiącach letnich 2020 roku odpowiednio:

Miesiąc sprzedaży	Średnia temp. zewnętrzna [°C]	Zużycie ciepła [GJ]	Moc zamówiona [MW]	Koszty stałe	Koszty zmienne	Suma kosztów brutto [zł]
sierpień	21.43	124.2	0.66276	7 692.11	8 072.15	15 764.26
lipiec	18.75	132.6	0.66276	7 692.11	8 618.09	16 310.20

Wiadomo, że automatyka pogodowa nie załączała centralnego ogrzewania w lipcu i sierpniu 2020 roku, więc całe ciepło zostało wówczas zużyte na podgrzanie wody.

Suma kosztów ciepła w miesiącach wakacyjnych (lipiec i sierpień) brutto 32 074.46 zł

Część kosztów przypadająca na SM Słoneczna brutto (54.64%) 17 525.48 zł

Średni miesięczny koszt podgrzania wody brutto wyniósł: 8 762.74 zł/miesiąc

Zatem rzeczywisty koszt podgrzania wody wynosi około 42.83 zł/m³

Tymczasem obecna stawka opłat wynosi 10.45 zł/m³

Przy użyciu metod kalkulacyjnych można obliczyć taką wysokość stawki opłat za centralne ogrzewanie, która w okresie jednego roku pozwoli zachować istniejącą obecnie sumaryczną wysokość wpływów z zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody dla całego budynku.

Wyliczona tak stawka opłat za centralne ogrzewanie wynosi 2.48 zł/m²

Tymczasem obecna stawka opłat wynosi dla lokali mieszkalnych 4.22 zł/m²

Podsumowanie kalkulacji.

Zatem jak już wcześniej wspomniano obecnie stawka opłat za podgrzanie wody jest zaniżona w stosunku do rzeczywistych kosztów około 4-krotnie, a stawka opłat za centralne ogrzewanie jest prawie 2-krotnie zawyżona w stosunku do rzeczywistych kosztów ogrzewania lokali.

Gdyby zastosować stawki opłat obliczone w tej kalkulacji, to całkowite miesięczne **opłaty za lokale mieszkalne** zmieniłyby się następująco:

- średnia zmiana opłat czynszowych wyniesie 97%
- zmiana min. opłat czynszowych wyniesie 82%
- zmiana max. wyniesie 118%
- zmniejszenie opłat nastąpi dla 37 mieszkań
- zwiększenie opłat nastąpi dla 19 mieszkań.

Większe opłaty będą wносить te lokale mieszkalne, w których zużywa się więcej ciepłej wody.

Natomiast zmiany całkowitych miesięcznych **opłat za lokale usługowe** dotknęłyby tylko restauracji VIET THAI, która zużywa bardzo duże ilości ciepłej wody. W tym wypadku opłaty wzrosłyby o połowę.

Konkluzja analizy.

Zarząd postanowił wystąpić do Rady Nadzorczej z wnioskiem o doprowadzenie do urealnienia stawek opłat za ciepłą wodę i za centralne ogrzewanie. Można to zrobić jedynie po ustaleniu faktycznych kosztów ciepła zużywanego na te cele, a to jest możliwe dopiero po dodatkowym opomiarowaniu węzła cieplnego i zamówieniu w FORTUM usługi monitorowania tego opomiarowania.

Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej o zgodę na zmianę sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynku oraz opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, polegającą na rozdzieleniu kosztów ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania od kosztów ciepła zużywanego na cele podgrzania wody. Dla zrealizowania tego celu konieczne jest zamówienie w FORTUM usługi monitorowania zużycia ciepła w budynku Spółdzielni obejmującej również montaż w węźle cieplnym dodatkowego opomiarowania zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania. W sposób oczywisty nie leży to w interesie FORTUM, bo dostawca ciepła fakturuje dostarczone ciepło i nie interesuje go jak Spółdzielnia rozkłada opłaty na swoje lokale. Więc tego typu rozbudowa infrastruktury musi w całości obciążać odbiorcę ciepła. Taki licznik pozwoli precyzyjnie rozdzielić koszty ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

Koszty dodatkowego licznika ciepła i usługi monitorowania zależą od warunków technicznych w węźle cieplnym i możliwego do zastosowania wariantu pomiaru. Szacunkowy koszt wyniesie 9000-12000 zł. Zarząd będzie zabiegał o taki wariant sfinansowania nakładów przez FORTUM, który pozwoli rozłożyć obciążenia finansowe w równych miesięcznych ratach na 5 lat bez żadnej wpłaty własnej przez SM Słoneczna. Miesięczna rata będzie wówczas wynosić mniej niż 200 zł (dla całego budynku), z czego prawie połowę (45.36%) będzie musiała ponosić SM Młody Energetyk. Czyli dla SM Słoneczna będzie to koszt około 100 zł/miesiąc przez 5 lat.

Po wykonaniu systemu monitoringu będzie możliwa zmiana sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła oraz regulacja stawek opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody na stawki dokładnie odpowiadające rzeczywistym kosztom. W sposób oczywisty będzie wówczas konieczne zatwierdzenie przez Radę Nadzorczą zmiany regulaminu rozliczania mediów i regulacji stawek opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Zarząd Spółdzielni

Marek Kwiatkowski

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"SŁONECZNA"
we Wrocławiu

Wrocław, dnia 18 czerwca 2021 r.