

PROTOKÓŁ NR 27/2022

posiedzenia Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” we Wrocławiu
odbytego w dniu 10 października 2022 r.

Obecni członkowie zarządu:

1. Marek Kwiatkowski – Prezes Zarządu.

Porządek posiedzenia:

1. Analiza i decyzje w sprawie regulacji opłat za ciepło.

Ad 1.

Zarząd ponownie przeanalizował sytuację rozliczeń za ciepło w związku z zamontowaniem w węźle cieplnym naszego budynku licznika ciepła na wymienniku centralnego ogrzewania i dodatkowego wodomierza na wejściu do wymiennika ciepłej wody użytkowej oraz w związku z uruchomieniem systemu “Fortum Monitoring”, a także w związku z otrzymaniem pierwszych faktur oddzielnie rozliczających za cały miesiąc koszty ciepła zużytego na c.o. i c.w.u.

Zarząd ustalił, że w efekcie dodatkowego opomiarowania węzła cieplnego oraz uruchomienia systemu monitoringu obecnie okazało się, że całkowicie potwierdziły się wcześniejsze analizy Zarządu dotyczące niewłaściwego rozdziału kosztów ciepła zużywanego na centralne ogrzewanie i na ciepłą wodę opisane w następujących dokumentach sprzed roku:

1. [Protokół Nr 16/2021 Zarządu z dnia 18 czerwca 2021 r.](#)
2. [Protokół Nr 2/2021 Rady Nadzorczej z dnia 26 czerwca 2021 r.](#)
3. [Uchwała nr 3/2/2021 Rady Nadzorczej z dnia 26 czerwca 2021 r.](#)

Analiza potwierdziła, że za ogrzewanie wszyscy dwukrotnie przepłacamy, a ciepłą wodę mamy za bezcen. Od wielu lat stwarza to sytuację, w której ciepła woda w naszej 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 co jest o wiele ważniejsze – niesprawiedliwie obciąża właścicieli lokali kosztami zużytego ciepła. Wszyscy przez cały rok płacimy podwójnie za centralne ogrzewanie po to, żeby niektórzy z nas mogli przez cały rok do woli korzystać z nadzwyczaj taniej ciepłej wody. Aby przeciwdziałać temu wypaczeniu konieczne jest urealnienie stawek opłat za podgrzanie wody i stawek opłat za centralne ogrzewanie.

Dlatego Zarząd postanowił obecnie złożyć do Rady Nadzorczej wniosek o zatwierdzenie regulacji opłat za ciepło w naszej Spółdzielni polegającej na:

1. zmianie stawek opłat za podgrzewanie wody i opłat za centralne ogrzewanie poprzez zatwierdzenie następujących nowych stawek:

Opłaty za używanie lokali	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale usługowe odrębna własność	Jednostka odniesienia
Podgrzanie wody	61,90	61,90	61,90	zł/m ³
Centralne ogrzewanie	2,49	2,49	3,19	zł/m ²

2. zmianie „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła, kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna” poprzez dodanie do dotychczasowej treści § 7. ust. 2. po punkcie 2) nowego punktu 3) o treści:

„3) dla lokali użytkowych do współczynnika **Wu** stosuje się dodatkowy mnożnik **Ws = 2,0** uwzględniający znacznie zwiększone w stosunku do lokali mieszkalnych **straty ciepła** w lokalach użytkowych spowodowane: częstym otwieraniem drzwi zewnętrznych do lokali użytkowych, wymuszaną przez wentylację mechaniczną wymianą powietrza w lokalach użytkowych oraz przeszkleniem ścian zewnętrznych w lokalach użytkowych (witryny).”

Wnioskowana zmiana stawek opłat za ciepło pozwoli zlikwidować istniejący od wielu lat w Spółdzielni fundamentalny problem dwukrotnego zawyżenia ceny centralnego ogrzewania i wielokrotnie zaniżonej ceny ciepłej wody. Oznacza to, że po zmianie stawek, ponoszone przez właścicieli lokali łączne całoroczne koszty ciepła zostaną rozdzielone po połowie na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, ale globalna suma zaliczek wpłacanych do Spółdzielni na centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody nie ulegnie żadnej zmianie. Przy powyższej regulacji stawek opłat aż **38 lokali (66%) będzie płacić mniejszy czynsz niż dotychczas**. Większe opłaty czynszowe będzie wносить 20 lokali (34%), w których zużywane są duże ilości ciepłej wody.

Wnioskowana zmiana *Regulaminu* ... wynika z faktu, że lokale użytkowe zużywają znacząco większe ilości ciepła na ogrzewanie niż mieszkania, a *Regulamin* ... nie uwzględnia tych faktów, powodując od 30 lat preferencyjne traktowanie lokali użytkowych przy rozliczaniu kosztów ciepła na centralne ogrzewanie. Taka sytuacja jest niesprawiedliwa i krzywdząca, bowiem przenosi na właścicieli mieszkań część kosztów ciepła zużywanego do ogrzewania lokali użytkowych. Wnioskowana zmiana *Regulaminu* ... pozwoli bardziej sprawiedliwie rozliczać koszty ciepła zużywanego na centralne ogrzewanie.

Zarząd podjął Uchwałę nr 1/27/2022 z dnia 10 października 2022 r. w sprawie regulacji opłat za ciepło, która stanowi załącznik do niniejszego protokołu posiedzenia Zarządu. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



Uchwała nr 1/27/2022

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu

z dnia 10 października 2022 r.

w sprawie regulacji opłat za ciepło.

Działając w ramach posiadanych kompetencji określonych w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna” we Wrocławiu w § 59. postanawia, co następuje.

§ 1.

W związku z zamontowaniem w węźle cieplnym naszego budynku dodatkowego licznika ciepła na wymienniku centralnego ogrzewania i dodatkowego wodomierza na wejściu do wymiennika ciepłej wody użytkowej oraz w związku z uruchomieniem systemu “Fortum Monitoring” Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie regulacji opłat za ciepło obejmującej:

- zmianę stawek opłat za podgrzewanie wody i centralne ogrzewanie poprzez zatwierdzenie następujących nowych stawek opłat:

Opłaty za używanie lokali	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale usługowe odrębna własność	Jednostka odniesienia
Podgrzanie wody	61,90	61,90	61,90	zł/m ³
Centralne ogrzewanie	2,49	2,49	3,19	zł/m ²

- zmianę „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła, kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna” poprzez dodanie do dotychczasowej treści § 7. ust. 2. po punkcie 2) nowego punktu 3) o treści:

„3) dla lokali użytkowych do współczynnika **Wu** stosuje się dodatkowy mnożnik **Ws = 2,0** uwzględniający znacznie zwiększone w stosunku do lokali mieszkalnych **straty ciepła** w lokalach użytkowych spowodowane: częstym otwieraniem drzwi zewnętrznych do lokali użytkowych, wymuszaną przez wentylację mechaniczną wymianą powietrza w lokalach użytkowych oraz przeszkleniem ścian zewnętrznych w lokalach użytkowych (witryny).”

§ 2.

Wniosek Zarządu w sprawie regulacji opłat za ciepło opisanej w § 1. stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 3.

Uchwała została podjęta jednogłośnie.

§ 4.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



Spółdzielnia Mieszkaniowa SŁONECZNA we Wrocławiu

Wrocław, dnia 10.10.2022 r.

RADA NADZORCZA

Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczna”

w miejscu

WNIOSEK

W związku z zamontowaniem w węźle cieplnym naszego budynku dodatkowego licznika ciepła na wymienniku centralnego ogrzewania i dodatkowego wodomierza na wejściu do wymiennika ciepłej wody użytkowej oraz w związku z uruchomieniem systemu „Fortum Monitoring” Zarząd **wnosi o zatwierdzenie regulacji opłat za ciepło obejmującej:**

- zmianę stawek opłat za podgrzewanie wody i centralne ogrzewanie poprzez zatwierdzenie następujących nowych stawek opłat:

Opłaty za używanie lokali	Lokale mieszkalne spółdzielcze	Lokale mieszkalne odrębna własność	Lokale usługowe odrębna własność	Jednostka odniesienia
Podgrzanie wody	61,90	61,90	61,90	zł/m ³
Centralne ogrzewanie	2,49	2,49	3,19	zł/m ²

- zmianę „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła, kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna” poprzez dodanie do dotychczasowej treści § 7. ust. 2. Regulaminu punktu 3) o treści:

„3) dla lokali użytkowych do współczynnika **Wu** stosuje się dodatkowy mnożnik **Ws = 2,0**

uwzględniający znacznie zwiększone w stosunku do lokali mieszkalnych **straty ciepła** w lokalach użytkowych spowodowane: częstym otwieraniem drzwi zewnętrznych do lokali użytkowych, wymuszaną przez wentylację mechaniczną wymianą powietrza w lokalach użytkowych oraz przeszkleniem ścian zewnętrznych w lokalach użytkowych (witryny).”

Składając niniejszy wniosek Zarząd informuje, że konieczne kolejne regulacje stawek opłat za ciepło zostaną wykonane po uzyskaniu następujących danych z systemu Fortum Monitoring po okresie zimowym, a końcowe ustalenie rzeczywistych średniorocznych stawek opłat za centralne ogrzewanie i za podgrzewanie wody nastąpi po uzyskaniu danych z monitoringu i faktur za ciepło obejmujących cały rok kalendarzowy.

Zarząd wyraźnie zaznacza również, że niezależnie od powyższej regulacji, zgodnie z zapowiedziami Rządu RP najpóźniej **od początku 2023 roku nastąpi duży skokowy wzrost cen ciepła o 40%**, co spowoduje konieczność kolejnej zmiany stawek przedmiotowych opłat.

UZASADNIENIE

Przez poprzednie 30 lat rozliczenia za ciepło z właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych odbywały się tak, że Spółdzielnia otrzymywała faktury za ciepło i rozdzielała te koszty ciepła na opłaty za centralne ogrzewanie i opłaty za podgrzewanie wody. Rozdział ten odbywał się na podstawie przyjmowanych uznaniowo stawek opłat za ogrzewanie i ciepłą wodę.

W połowie ubiegłego roku Zarząd wystąpił do FORTUM z wnioskiem o zamontowanie w węźle cieplnym dodatkowego licznika ciepła na wymienniku centralnego ogrzewania i dodatkowego wodomierza na wejściu do wymiennika ciepłej wody użytkowej, a także o uruchomienie systemu "Fortum Monitoring". W kwietniu tego roku obydwie te dodatkowe urządzenia pomiarowe zostały zamontowane w naszym węźle cieplnym i rozpoczął działanie system "Fortum Monitoring". System ten pokazuje dokładne zużycie ciepła rozdzielone na centralne ogrzewanie i na ciepłą wodę oraz dokładne zużycie ciepłej wody. W związku z tym Spółdzielnia zaczęła otrzymywać od FORTUM faktury zawierające oddzielnie wyszczególnione koszty ciepła zużytego na centralne ogrzewanie i oddzielnie ciepła zużytego na podgrzewanie wody. Jednak z uwagi na przeprowadzaną w okresie letnim generalną modernizację naszego węzła cieplnego Zarząd mógł po raz pierwszy precyzyjnie rozdzielić te koszty dopiero za wrzesień 2022 r.

W efekcie dodatkowego opomiarowania węzła cieplnego oraz uruchomienia systemu monitoringu obecnie okazało się, że całkowicie potwierdziły się wcześniejsze analizy Zarządu dotyczące niewłaściwego rozdziału kosztów ciepła na opłaty za centralne ogrzewanie i na ciepłą wodę opisane w następujących dokumentach:

1. [Protokół Nr 16/2021 Zarządu z dnia 18 czerwca 2021 r.](#)
2. [Protokół Nr 2/2021 Rady Nadzorczej z dnia 26 czerwca 2021 r.](#)
3. [Uchwała nr 3/2/2021 Rady Nadzorczej z dnia 26 czerwca 2021 r.](#)

Bezdiskusyjnie potwierdziło się, że za ogrzewanie wszyscy dwukrotnie przepłacamy, a ciepłą wodę mamy za bezcen. Od wielu lat stwarza to sytuację, w której ciepła woda w naszej 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 co jest o wiele ważniejsze – **niesprawiedliwie obciąża mieszkańców kosztami zużytego ciepła**. Wszyscy przez cały rok płacimy podwójnie za centralne ogrzewanie po to, żeby niektórzy z nas mogli przez cały rok do woli korzystać z nadzwyczaj taniej ciepłej wody. Aby przeciwdziałać temu wypaczeniu konieczne jest urealnienie stawek opłat za podgrzanie wody i opłat za centralne ogrzewanie.

W oparciu o koszty ciepła zużytego na podgrzewanie wody zafakturowane przez Fortum za wrzesień oraz ilość zużytej we wrześniu ciepłej wody według odczytów wodomierza z systemu Fortum Monitoring, Zarząd przeprowadził analizę, która dokładnie pozwala ustalić rzeczywiste wysokości opłat jakie właściciele lokali powinni wносить za centralne ogrzewanie i za podgrzewanie wody. Dlatego Zarząd wnosi do Rady, jak na wstępie, o zatwierdzenie zmiany stawek opłat oraz o zatwierdzenie regulaminu opłat za ciepło.

Zarząd wyraźnie podkreśla przy tym, że pomimo urealnienia stawek opłat, **sumaryczne przychody Spółdzielni z opłat wnoszonych przez wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe razem nadal będą równe kosztom ciepła** ponoszonym przez Spółdzielnię, a zmianie ulegnie wyłącznie rozdział tych kosztów na opłaty za centralne ogrzewanie i opłaty za podgrzanie wody. Urealnienie stawek opłat spowoduje rozdzielnie kosztów ciepła dokładnie na pół pomiędzy centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody.

Zarząd przedstawia poniżej wyliczenia wnioskowanych stawek opłat.

Kalkulacja stawki opłat za podgrzewanie wody.

Rzeczywiste stawki opłat za podgrzewanie wody zostały ustalone na podstawie przedstawionych poniżej szczegółowych danych za wrzesień 2022 r. uzyskanych z systemu „Fortum Monitoring” oraz z faktur za ciepło wystawionych przez Fortum za wrzesień 2022 r.

Faktury za ciepło za wrzesień 2022 r.

Data	Nr faktury	Nazwa usługi	j.m.	ilość	cena	wartość netto	VAT [%]	wartość brutto
2022.09.15	111258200	Opłata stała za zamówiona moc	MW	0,66276	6 796,84	4 504,67	5	
		Opłata stała za usługi przesyłowe	MW	0,66276	3 729,45	2 471,73	5	7 325,22
2022.10.04	111263058	Opłata za ciepło C.O.	GJ	88,2	43,00	3 792,60	5	
		Opłata za ciepło C.W.U.	GJ	136,0	43,00	5 848,00	5	
		Opłata zmienna przesyłowa C.O.	GJ	88,2	14,93	1 316,83	5	
		Opłata zmienna przesyłowa C.W.U.	GJ	136,0	14,93	2 030,48	5	
		Opłata za nośnik	m3	1,2	13,90	16,68	5	13 654,82

Koszt brutto podgrzewania wody we wrześniu 2022 r.

Kwota	Składnik kosztu	Wyjaśnienia
2 252,34	½ Opłaty stałej za zamówiona moc	(½ * 4 504,67)
1 235,87	½ Opłaty stałej za usługi przesyłowe	(½ * 2 471,73)
5 848,00	Opłata za ciepło C.W.U.	
2 030,48	Opłata zmienna przesyłowa C.W.U.	
11 366,68	Razem koszt netto podgrzewania wody	
11 935,01	Razem koszt brutto podgrzewania wody	

Dane z systemu „Fortum Monitoring”

Data	Wodomierz - Objętość [m ³]
2022-09-30	1 533,53
2022-08-31	1 256,80
Zarejestrowane zużycie	276,73

Ustalenie stawki opłat za podgrzanie 1 m³ wody

Rzeczywisty koszt podgrzewania 1 m³ wody we wrzeniu 2022 r. można obliczyć dzieląc koszt brutto podgrzewania wody przez ilość faktycznie zużytej ciepłej wody. Kształtuje się on następująco:

$$11\,935,01 \text{ zł} / 276,73 \text{ m}^3 = 43,13 \text{ zł/m}^3.$$

- Obliczona powyżej stawka jest ustalona wyłącznie na podstawie danych z września, a to oznacza, że uwzględnia ona podgrzewanie wody pobieranej z sieci wodociągowej do temperatury 55°C, ponieważ nasz węzeł cieplny jest ustawiony tak, że woda pobierana z sieci wodociągowej jest zawsze podgrzewana do temperatury 55°C.
- Według danych z [Wikipedii](#) średnia dobowa temperatura we Wrocławiu we wrześniu wynosi 15,2°C a zimą oscyluje około 0°C.
- W okresie zimowy podgrzewanie wody będzie wymagało zużycia większej ilości ciepła, bo woda pobierana z sieci wodociągowej będzie miała znacznie niższą temperaturę (np. 2°C), a podgrzewać ją będzie trzeba nadal do wymaganych 55°C.

Zatem rzeczywisty koszt podgrzewania wody zimą będzie większy i można go obliczyć następująco:

- Według przedstawionego wyżej wyliczenia opartego o dane z września 2022 r. współczynnik kosztu podgrzewania 1 m³ wody o 1°C wynosi:

$$\frac{43,13 \text{ zł/m}^3}{55^\circ\text{C} - 15,2^\circ\text{C}} = \frac{43,13 \text{ zł/m}^3}{39,8^\circ\text{C}} = 1,0837 \frac{\text{zł}}{\text{m}^3} / 1^\circ\text{C}$$

- Zatem ekstrapolując liniowo te dane, można obliczyć, że podgrzanie 1 m³ wody w okresie zimowy przy obecnych cenach nie będzie tańsze niż:

$$1,0837 \frac{\text{zł}}{\text{m}^3} / 1^\circ\text{C} * (55^\circ\text{C} - 2^\circ\text{C}) = 57,44 \text{ zł/m}^3$$

- Jednak jest oczywiste, że choćby zależność między temperaturą zasilania instalacji grzewczej a temperaturą zewnętrzną nie jest liniowa, więc koszt podgrzewania wody zimą będzie znacząco wyższy od obliczonej tu stawki.
- Uwzględniając powyższe uwarunkowania przyjęto stawkę opłat za podgrzanie wody w wysokości **61,90 zł/m³**, która pozwala na równe **rozdzielenie kosztów ciepła dokładnie na pół pomiędzy centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową**.
- Wnioskowana stawka pozwoli zlikwidować istniejący od wielu lat w Spółdzielni fundamentalny problem dwukrotnego zawyżenia ceny centralnego ogrzewania i wielokrotnie zaniżonej ceny ciepłej wody. Oznacza to, że po zmianie stawek, ponoszone przez właścicieli lokali łączne całoroczne koszty ciepła zostaną rozdzielone dokładnie po 50% na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę, a globalna suma zaliczek wpłacanych do Spółdzielni na centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody **nie ulegnie żadnej zmianie**.
- Konieczne doprecyzowania tej stawki zostaną wykonane po uzyskaniu kolejnych danych z okresu o obniżonej temperaturze zewnętrznej, a końcowe ustalenie rzeczywistej średniorocznej stawki opłat nastąpi po uzyskaniu danych z monitoringu i faktur za cały rok kalendarzowy.
- Zarząd zwraca również uwagę na to, że zgodnie z powszechnie dostępnymi zapowiedziami Rządu RP od początku 2023 roku nastąpi bardzo znaczący wzrost ceny ciepła – według zapowiedzi rządowych dla spółdzielni mieszkaniowych ciepło zdrożeje o 40%.

Kalkulacja stawki opłat za centralne ogrzewanie.

Rzeczywiste stawki opłat za centralne ogrzewanie zostały ustalone na podstawie szczegółowych danych za wrzesień 2022 r., przyjętej powyżej stawki opłat za podgrzewanie wody oraz całorocznych kosztów ciepła ujętych w planie finansowym Spółdzielni.

Obecnie comiesięczne wpływy z opłat za ciepło w naszej Spółdzielni wynoszą odpowiednio:

Podgrzanie wody	1 970,70 zł
Centralne ogrzewanie	19 327,88 zł
Koszty ciepła razem	21 298,58 zł

Na podstawie kalkulacji matematycznych Zarząd ustalił, że stawka opłat za centralne ogrzewanie powinna wynosić **2,49 zł/m²** powierzchni ogrzewanej lokalu mieszkalnego oraz **3,19 zł/m²** powierzchni ogrzewanej lokalu użytkowego (zgodnie z § 7. ust. 2. Regulaminu), które gwarantują zamierzone urealnienie kosztów ciepła.

Po wnioskowanym przez Zarząd urealnieniu stawek za centralne ogrzewanie i za podgrzewanie wody comiesięczne wpływy z opłat za ciepło w naszej Spółdzielni będą się kształtować następująco:

Podgrzanie wody	10 652,23 zł
Centralne ogrzewanie	10 646,35 zł
Koszty ciepła razem	21 298,58 zł

Szczegółowy wpływ wnioskowanej przez Zarząd regulacji stawek na wnoszone przez właścicieli lokali opłaty za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody został przedstawiony w załączniku „Zmiany opłat za lokale” do niniejszego wniosku.

Przy powyższej regulacji stawek opłat aż **38 lokali (66%) będzie płacić mniejszy czynsz niż dotychczas**.

Większe opłaty czynszowe będzie wносить 20 lokali (34%), w których zużywane są duże ilości ciepłej wody.

Na tej regulacji stawek opłat najwięcej traci lokal użytkowy restauracja Viet-Thai (981,33 zł), ale dzieje się tak dlatego, że zużywa ogromne ilości ciepłej wody 25 m³ - to tyle samo co razem 26 mieszkań w naszym budynku o najmniejszym zużyciu ciepłej wody.

W przeciwieństwie do tego lokalu sklep Delikatesy Centrum zyskuje na tej regulacji największą w budynku kwotę (760,83 zł) dlatego, że prawie nie zużywa ciepłej wody (jak małe mieszkanie) i ma dużą powierzchnię, a stawka opłaty za centralne ogrzewanie istotnie spada.

Zarząd wnosi jak na wstępie o zatwierdzenie przedłożonej regulacji stawek opłat za centralne ogrzewanie i za podgrzewanie wody.

Zmiany Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła.

Wniosek Zarządu wynika z niesprawiedliwego uprzywilejowania lokali użytkowych przy naliczaniu opłat za ciepło zużyte do ogrzewania lokali. W dotychczasowym Regulaminie sposób rozliczania został ustalony w § 7. ust. 2. następująco:

Ustala się podział kosztów ogrzewania, proporcjonalnie do powierzchni grzewczych lokali przy zastosowaniu współczynnika przeliczeniowego:

*1) dla lokali mieszkalnych współczynnik **Wu**= 1,0,*

*2) dla lokali użytkowych współczynnik ustala się według wzoru: **Wu = H : 2,5m**, gdzie H jest wysokością pomieszczenia mierzoną w metrach.*

Współczynnik przeliczeniowy **Wu** wynika z dużo większej kubatury lokali użytkowych przypadającej na 1 m² ogrzewanej powierzchni lokalu w stosunku do mieszkań, bowiem lokale użytkowe są wyższe niż mieszkania. Jednak ten przyjęty w Regulaminie współczynnik przeliczeniowy **Wu** uwzględnia jedynie różnicę ogrzewanej kubatury, a nie bierze pod uwagę innych znacznie bardziej istotnych warunków zwiększających zużycie ciepła na ogrzewanie przez lokale użytkowe w stosunku do mieszkań.

Zużycie ciepła na ogrzewanie lokali użytkowych jest większe w stosunku do zużycia ciepła zużywanego na ogrzewanie mieszkań dodatkowo z następujących istotnych przyczyn:

- w lokalach użytkowych straty ciepła są znacznie większe, bo całe frotowe ściany to przeszklone witryny (szkło w ramach stalowych), a mieszkania nie dość, że mają dużo mniejszy współczynnik przeszklenia, to dodatkowo współczynnik przenikania ciepła przez okna w mieszkaniach (dwo- lub trzyszybowe) jest wielokrotnie mniejszy od współczynnika przenikania ciepła przez witryny sklepowe,
- w lokalach użytkowych straty ciepła są znacznie większe, bo w sezonie grzewczym regularnie napływa do nich w dużych ilościach zimne powietrze zewnętrzne, spowodowane przez częste otwieranie drzwi zewnętrznych (klienci), które czasem pozostają otwarte przez długi czas (codziennie po kilka razy ponad pół godziny przy dostawach), tymczasem w mieszkaniach drzwi są otwierane sporadycznie i to na ogrzewaną klatkę schodową, a okna najwyżej tylko na chwilę dla przewietrzenia mieszkania,
- w lokalach użytkowych straty ciepła są znacznie większe, bo jest w nich zainstalowana wentylacja mechaniczna i to bez rekuperacji (czyli bez odzyskiwania ciepła z powietrza wyrzucanego na zewnątrz), powodująca duże dodatkowe zużycie ciepła (potrzebnego do podgrzewania zimnego powietrza pobieranego z zewnątrz).

Powyższe przyczyny powodują, że lokale użytkowe zużywają znacząco większe ilości ciepła na ogrzewanie niż mieszkania, a regulamin rozliczeń nie uwzględnia tych faktów, powodując od 30 lat preferencyjne traktowanie lokali użytkowych przy rozliczaniu kosztów ciepła na centralne ogrzewanie.

Taka sytuacja jest niesprawiedliwa i krzywdząca, bowiem przenosi na właścicieli mieszkań część kosztów ciepła zużywanego do ogrzewania lokali użytkowych. Dlatego Zarząd wnosi o wprowadzenie dodatkowego współczynnika rozliczeniowego do kosztów ogrzewania dla lokali użytkowych.

Zarząd wnosi o zmianę § 7. ust. 2. „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła, kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna” poprzez dodanie po punkcie 2) nowego punktu 3) o treści:

„3) dla lokali użytkowych do współczynnika **Wu** stosuje się dodatkowy mnożnik **Ws = 2,0** uwzględniający znacznie zwiększone w stosunku do lokali mieszkalnych **straty ciepła** w lokalach użytkowych spowodowane: częstym otwieraniem drzwi zewnętrznych do lokali użytkowych, wymuszaną przez wentylację mechaniczną wymianą powietrza w lokalach użytkowych oraz przeszkleniem ścian zewnętrznych w lokalach użytkowych (witryny).”

Zarząd wnosi o przyjęcie tej zmiany Regulaminu, bo pozwoli ona bardziej sprawiedliwie rozliczać koszty ciepła zużywanego przez lokale użytkowe i mieszkania.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu



OPŁATY ZA CIEPŁO			Dotychczas			Po zmianie stawek opłat			Zmiana opłat PLN
Lokal	pow. ogrzewana m2	podgrzanie wody m3	Podgrzanie wody PLN	Centralne ogrzewanie PLN	Koszty ciepła razem PLN	Podgrzanie wody PLN	Centralne ogrzewanie PLN	Koszty ciepła razem PLN	
1	64,9	0,5	5,73	293,35	299,08	30,95	161,60	192,55	
2	65,3	1,6	18,32	295,16	313,48	99,03	162,60	261,63	-51,85
3	64,9	4,0	45,80	293,35	339,15	247,58	161,60	409,18	70,03
4	64,9	0,5	5,73	293,35	299,08	30,95	161,60	192,55	-106,53
5	64,9	0,5	5,73	293,35	299,08	30,95	161,60	192,55	-106,53
6	64,9	8,5	97,33	293,35	390,68	526,11	161,60	687,71	297,03
7	64,9	6,5	74,43	293,35	367,78	402,32	161,60	563,92	196,14
8	64,9	0,3	3,44	293,35	296,79	18,57	161,60	180,17	-116,62
9	64,9	5,2	59,54	293,35	352,89	321,86	161,60	483,46	130,57
10	64,9	2,3	26,34	293,35	319,69	142,36	161,60	303,96	-15,73
11	63,8	1,7	19,47	288,38	307,85	105,22	158,86	264,08	-43,77
12	63,5	1,8	20,61	287,02	307,63	111,41	158,12	269,53	-38,10
13	50,7	2,6	29,77	229,16	258,93	160,93	126,24	287,17	28,24
14	64,9	1,8	20,61	293,35	313,96	111,41	161,60	273,01	-40,95
15	64,9	0,9	10,31	293,35	303,66	55,71	161,60	217,31	-86,35
16	64,7	1,5	17,18	292,44	309,62	92,84	161,10	253,94	-55,68
17	64,9	1,8	20,61	293,35	313,96	111,41	161,60	273,01	-40,95
18	64,9	2,0	22,90	293,35	316,25	123,79	161,60	285,39	-30,86
19	64,9	0,3	3,44	293,35	296,79	18,57	161,60	180,17	-116,62
20	64,9	5,3	60,69	293,35	354,04	328,05	161,60	489,65	135,61
21	64,9	5,2	59,54	293,35	352,89	321,86	161,60	483,46	130,57
22	64,9	1,8	20,61	293,35	313,96	111,41	161,60	273,01	-40,95
23	64,9	1,3	14,89	293,35	308,24	80,46	161,60	242,06	-66,18
24	64,9	1,2	13,74	293,35	307,09	74,27	161,60	235,87	-71,22
25	63,8	4,8	54,96	288,38	343,34	297,10	158,86	455,96	112,62
26	63,5	7,3	83,59	287,02	370,61	451,84	158,12	609,96	239,35
27	81,5	2,3	26,34	368,38	394,72	142,36	202,94	345,30	-49,42
28	53,8	6,7	76,72	243,18	319,90	414,70	133,96	548,66	228,76
29	71,8	2,8	32,06	324,54	356,60	173,31	178,78	352,09	-4,51
30	69,6	1,0	11,45	314,59	326,04	61,90	173,30	235,20	-90,84
31	73,9	6,0	68,70	334,03	402,73	371,37	184,01	555,38	152,65
32	71,8	3,5	40,08	324,54	364,62	216,63	178,78	395,41	30,79
33	73,9	5,3	60,69	334,03	394,72	328,05	184,01	512,06	117,34
34	71,8	1,0	11,45	324,54	335,99	61,90	178,78	240,68	-95,31
35	73,9	4,7	53,82	334,03	387,85	290,91	184,01	474,92	87,07
36	71,8	2,2	25,19	324,54	349,73	136,17	178,78	314,95	-34,78
37	73,9	0,5	5,73	334,03	339,76	30,95	184,01	214,96	-124,80
38	71,8	0,3	3,44	324,54	327,98	18,57	178,78	197,35	-130,63
39	71,4	0,6	6,87	322,73	329,60	37,14	177,79	214,93	-114,67
40	68,9	3,3	37,79	311,43	349,22	204,25	171,56	375,81	26,59
41	63,8	0,6	6,87	288,38	295,25	37,14	158,86	196,00	-99,25
42	63,9	1,8	20,61	288,83	309,44	111,41	159,11	270,52	-38,92
43	83,0	0,3	3,44	375,16	378,60	18,57	206,67	225,24	-153,36
44	53,7	1,5	17,18	242,72	259,90	92,84	133,71	226,55	-33,35
45	84,9	1,9	21,76	383,75	405,51	117,60	211,40	329,00	-76,51
46	54,9	0,5	5,73	248,15	253,88	30,95	136,70	167,65	-86,23
47	84,9	6,2	70,99	383,75	454,74	383,75	211,40	595,15	140,41
48	54,9	1,9	21,76	248,15	269,91	117,60	136,70	254,30	-15,61
49	84,9	0,8	9,16	383,75	392,91	49,52	211,40	260,92	-131,99
50	54,9	2,3	26,34	248,15	274,49	142,36	136,70	279,06	4,57
51	84,9	2,5	28,63	383,75	412,38	154,74	211,40	366,14	-46,24
52	54,9	4,2	48,09	248,15	296,24	259,96	136,70	396,66	100,42
53	82,2	3,2	36,64	371,54	408,18	198,07	204,68	402,75	-5,43
54	51,9	2,0	22,90	234,59	257,49	123,79	129,23	253,02	-4,47
55	52,5	3,3	37,79	237,30	275,09	204,25	130,73	334,98	59,89
56	73,1	2,2	25,19	330,41	355,60	136,17	182,02	318,19	-37,41
57	302,0	0,5	5,73	1 748,58	1 754,31	30,95	962,53	993,48	-760,83
58	107,5	25,0	286,25	622,43	908,68	1 547,39	342,62	1 890,01	981,33
RAZEM	4 161,0	184,6	1 970,70	19 327,88	21 298,58	10 652,23	10 646,35	21 298,58	0,00
Rozdział procentowy kosztów			9%	91%	100%	50%	50%	100%	