



Spółdzielnia Mieszkaniowa SŁONECZNA we Wrocławiu

I.dz.: SM/2022/10.4

Wrocław, dnia 26.10.2022 r.

Szanowni Państwo

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”, a także w związku z otrzymaniem pierwszych faktur oddzielnie rozliczających za cały miesiąc koszty ciepła zużytego na c.o. i c.w.u. (za wrzesień) Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „SŁONECZNA” ponownie przeanalizował sytuację rozliczeń za ciepło.

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 wystąpił do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zatwierdzenie regulacji opłat za ciepło.

W związku z tym wnioskiem Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 22.10.2022 r. podjęła następujące dwie decyzje w sprawie regulacji opłat za ciepło:

- Rada Nadzorcza Uchwałą nr 1/7/2022 z dnia 22.10.2022 r. zatwierdziła do stosowania **od dnia 01.01.2023 r.** następujące stawki opłat za używanie lokali:

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

- Rada Nadzorcza Uchwałą nr 2/7/2022 z dnia 22.10.2022 r. zatwierdziła do stosowania **od dnia 01.04.2023 r.** zmianę „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła, kosztów dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej Słoneczna” polegającą na dodaniu do dotychczasowej treści § 7. ust. 2. 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, wymuszoną przez wentylację mechaniczną wymianą powietrza w lokalach użytkowych oraz przeszkleniem ścian zewnętrznych w lokalach użytkowych (witryny).”

Zatwierdzona przez Radę Nadzorczą zmiana stawek opłat za ciepło pozwoli zlikwidować istniejący od wielu lat 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.

Zatwierdzona przez Radę Nadzorczą zmiana regulaminu opłat za ciepło wynika z faktu, że lokale użytkowe zużywają znacząco większe ilości ciepła na ogrzewanie niż mieszkania, a regulamin nie uwzględnia tych faktów, powodując preferencyjne traktowanie lokali użytkowych przy rozliczaniu kosztów ciepła na centralne ogrzewanie. Taka sytuacja jest niesprawiedliwa i krzywdząca, bowiem od niemal 30 lat przenosi na właścicieli mieszkań część kosztów ciepła zużywanego do ogrzewania lokali użytkowych. Uchwalona zmiana regulaminu opłat za ciepło pozwoli bardziej sprawiedliwie rozliczać koszty ciepła zużywanego na centralne ogrzewanie.

Z poważaniem

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SŁONECZNA”
we Wrocławiu

