

Podzielnikowa czarna magia

Sprawa tegorocznych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w zasobach chojnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzbudziła wiele dyskusji wśród jej członków. Po zapoznaniu się z głosami naszych forumowiczów z wątku „[Rozliczenie ciepła](#)”, zdecydowaliśmy zmierzyć się z podnoszonymi tam problemami.

Pierwszym krokiem było zapoznanie się z regulaminem rozliczania ciepła, który Rada Nadzorcza przyjęła w październiku 2011 roku. Pisaliśmy w tamtym czasie o różnicach pomiędzy nim a poprzednią wersją. Następnie zwróciliśmy się do jednego z mieszkańców domu przy ul. Spółdzielczej 1, aby udostępnił nam kopie kart opłat za używanie lokalu oraz rozliczeń kosztów ogrzewania za dwa ostatnie lata. Jesienią 2011 roku sporządziła ten dokument firma Brun – Pol z Torunia, rok później ISTA z Gdańska. Wzór druku i jego rubryki są praktycznie identyczne. Od 2011 roku ten budynek ma docieplone ściany szczytowe oraz tą z wejściami do trzech klatek schodowych. Zostały wymienione szklane „cegły”, czyli luksfery, które tworzyły ścianę zewnętrzną klatek schodowych, na mur z bloczków i plastikowe okna. W bieżącym roku większość kaloryferów, które tam wisiały na kłatkach od 1972 roku, kiedy to budynek powstał, zostały zdemontowane. Te informacje są istotne, gdyż porównując obydwa rozliczenia, widać spory spadek zużycia energii cieplnej i wielkości „jednostek” wykazanych przez podzielniki wyparkowe, które w całym zasobach SM istniały do końca sezonu grzewczego 2011/2012.

Pierwsze z analizowanych rozliczeń Spółdzielczej 1, która była w jednej z czterech grup domów rozliczanych w tym terminie, obejmowało okres 1.10.2010 – 30.09.2011. Podzielniki wisiały przez 12 miesięcy, czyli także w okresie letnim. Do rozliczeń wzięto 12 comiesięcznych zaliczek na koszty rozliczenia CO. Na dokumencie jest podany koszt energii cieplnej w wysokości prawie 45 tys. złotych. Jak wyjaśnił nam prezes SM **Jakub Chmurzyński**, jest to koszt ciepła w okresie sezonu grzewczego 2010/2011 oraz... część kosztu podgrzania wody w tym czasie! Ta wartość ma wynosić ok. 7 tys. złotych. Gdyby spółdzielnia tego nie zrobiła, koszt podgrzania 1 m³ wody wynosiłby zamiast 18,50 zł, prawie 29 zł. Suma jednostek z podzielników wyniosła wówczas ponad 265. „Nasz” spółdzielca na 47 m² i 3 pokojach wykazał ich 6,50. Mieszkanie jest szczytowe i na III piętrze, więc ta wielkość została zmniejszona o 15%. Siedemdziesiąt procent kosztu ciepła na budynek rozdzielana jest na lokatorów wg wskazań podzielników, więc 1 jednostka była warta ponad 118 zł (45 tys. zł x 70%/265 j.). Reszta kosztu (30 %) proporcjonalnie do powierzchni. Warto w tym miejscu dodać, że w projekcie regulaminu rozliczania CO, który znalazł się w spółdzielczym biuletynie z marca 2011, ta proporcja była w wysokości 50 na 50. Ostatecznie został utrzymany wariant 70/30. Końcowy efekt dla lokatora był pozytywny. Po wpłaceniu (przez 12 mc.) przez niego prawie 1320 zł, miał niecałe 300 zł nadpłaty. Rok później nie było już tak różowo. Wartość energii cieplnej zużyta w sezonie grzewczym 2011/2012 w tym samym budynku wyniosła około 34100 zł (spadek o ponad 24%). W tej liczbie jest około 5000 zł zdjęte z „linii produkcyjnej” ciepłej wody użytkowej. Bardziej radykalnie spadła ilość jednostek wykazanych przez podzielniki. Z 265 na 119 jednostek. Jest to spadek o 55%! Na rozliczeniu jest liczba 104,088 ale to jest po redukcji, której wcześniejsza wersja regulaminu nie przewidywała. Inną nowością, która ma za zadanie zmniejszyć rozpiętość pomiędzy skrajnymi odczytami z podzielników, jest wprowadzenie tzw. granicy opłaty. Maksymalne wyniki z lokali są zmniejszane w ten sposób, aby nie przekraczały o więcej niż 60% średnią ilość jednostek na jeden lokal danego budynku. Współczynnik korygujący przykładowego lokalu wzrósł z 15 na 21%, ilość jednostek spadła z 6,50 na 4,70 (mniej o ok.27%), mimo to było tym razem wciąż grubo ponad średnią w budynku, więc nasz spółdzielca załapał się na redukcję do wspomnianych 60%. W związku z tym, że do rozliczenia przyjęto tylko dziewięć comiesięcznych zaliczek (od 09/2012 spadły z 2,20 zł/m² na 2,10), dopłacić trzeba ponad 223 zł. W tej kwocie jest prawie 55 zł za montaż i ratę 4 nowych elektronicznych podzielników.

Spotkaliśmy się z prezesem Jakubem Chmurzyńskim, by spróbować wyjaśnić choć częściowo zawitości spółdzielczego regulaminu rozliczania CO, a także poznać przyczyny braku na ostatnim dokumencie rozliczeniowym wszystkich wymaganych danych. – *Faktycznie, powinna być podana na nim ilość gigadżuli energii cieplnej na budynkowy węzeł oraz koszt 1 GJ z przesyłem. To błąd nasz i firmy ISTA, który naprawimy w kolejnym biuletynie. Ukaże się do końca grudnia 2012 roku. Od 2013 roku okres rozliczeniowy w zasobach całej spółdzielni będzie rozpoczynał się 1 lipca, a kończył 30 czerwca. To było powodem, że jesienią bieżącego roku nasi lokatorzy otrzymywali rozliczenia, które obejmowały 9 miesięcy, w innych grupach po 12, 15 i 18 miesięcy. Sukcesywnie do listopada każdego roku będziemy je przekazywać spółdzielcom. Przy okazji chciałbym poinformować, że od 1.01.2013 roku zmniejszamy wielkość mocy zamówionej w chojnickim MZEC o 1,75 MW. Wynosić będzie wówczas 12,5 MW. Jest to możliwe dzięki prowadzonej termomodernizacji naszych budynków –* przekazał nam prezes Chmurzyński.



Diagram illustrating the components and display sequence of a radio-based heat meter (doprimo 3 radio net).

Components:

- licznik dziesiętycyfrowy (Ten-digit counter)
- łącz (Connection)
- Wyświetlacz (Display)
- Przycisk odczytowy (Read button)

Display Sequence:

- 103 (Current value)
- 3510 (Value at the end of the previous billing period)

Readout Process:

Przycisk odczytowy 1x nacisnąć i puścić. Na wyświetlaczu pojawiają się wskazania jak wyżej.

Uwaga: na koniec okresu rozliczeniowego, podzielnik zapamiętuje wartość końcową w pamięci wewnętrznej i rozpoczyna naliczanie dla nowego okresu rozliczeniowego od wartości „0”.

Nadal w sprawie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania nie jest dla nas, zapewne także dla czytelników – spółdzielców, wszystko zrozumiałe. Dlaczego są węzły ciepłownicze tylko z ciepłomierzem głównym? Nie ma w nich ciepłomierza mierzącego ciepło zużywane na podgrzanie wody. Dlaczego wciąż funkcjonuje w sporej ilości węzłów bardzo energochłonna „fabryka” ciepłej wody? Może zamiast docieplania kolejnej ściany domu, warto zainwestować w modernizację węzła? Wcześniej należałoby go tylko przejść od MZEC-u. Czy można część kosztu podgrzania wody dodawać do rozliczenia centralnego ogrzewania? Czy można być pewnym kosztu podgrzania wody, skoro nie ma odrębnego ciepłomierza na CWU? Latem woda z wodociągu jest cieplejsza, niż zimą. W aktualnej taryfie sprzedaży ciepła chojnickiego MZEC odbiorcy tacy, jak SM, gdzie prawdopodobnie wszystkie węzły są własnością dostawcy ciepła, koszt 1 GJ jest wyższy o prawie 4 zł netto, niż dla odbiorców, którzy są właścicielami węzłów. Raczej wątpliwe, aby naszemu monopolistom spieszyło się do modernizowania węzłów i montowania dodatkowych ciepłomierzy, by w efekcie mniej sprzedawać energii cieplnej. W jednym z budynków na osiedlu Bursztynowym, gdzie instalacja produkująca CWU w węźle wybudowanym w 1999 roku (jest własnością MZEC), który posiada tzw. cyrkulację, koszt podgrzania wody we wrześniu 2012 wyniósł 13,26 zł brutto (23% VAT). To 45% prawdziwego kosztu podgrzania wody na Spółdzielczej 1.