

echo Spółdzielni

Styczeń 2014 r.

Suwałki

periodyk bezpłatny

Do Zarządu i Rady Nadzorczej Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wpłynęło „Wystąpienie” przedstawicieli członków/mieszkańców SSM w sprawie zmian w zakresie systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. Odbyły się również w poszczególnych osiedlach spotkania z mieszkańcami na ten temat.

Poniżej zamieszczamy (z pewnymi skrótami) wspomniane „Wystąpienie”. Skróty podyktowane są szczupłością miejsca w „Echu...” oraz troską o przejrzystość postulatów i żądań. Nie każdy jest w stanie zrozumieć fachowy język czy też treść przytaczanych przepisów prawnych. Skoncentrowaliśmy się więc na żądanych zmianach (z uzasadnieniami), bo to najbardziej interesuje naszych mieszkańców.

Pełny tekst „Wystąpienia” znajduje się na stronie internetowej Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – www.ssm.suwalki.pl

Tam też zamieszczona została – dołączona do „Wystąpienia” – lista żądanych zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów c.o. i podgrzania wody”. Celem tych zmian – jak piszą autorzy „listy” – jest „eliminacja sprzecznych z prawem zapisów” w ww. Regulaminie.

W niniejszym numerze biuletynu znajduje się stanowisko Zarządu i Rady Nadzorczej wobec zgłoszonych żądań i postulatów, wypowiedź rzeczoznawcy ds. rozliczania energii cieplnej dra Andrzeja Mroczkowskiego, rozmowa z przewodniczącym Rady Nadzorczej oraz inne materiały dotyczące rozliczania kosztów c.o.

ŻĄDAMY ZMIAN „Wystąpienie” z 18.11.2013 r.

Działając jako przedstawiciele członków/mieszkańców Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej żądamy dokonania zmian w zakresie systemu rozliczania opłat kosztów centralnego ogrzewania. Przyjęta bowiem aktualnie metoda **rozliczania ciepła w oparciu o podzielniki** w obecnym kształcie jest rażąco sprzeczna z art. 45 ust. 9 prawa energetycznego, gdyż nie stymuluje energooszczędnych zachowań, a wręcz zniechęca do tego, a także nie powoduje ustalenia opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła.

Analiza rozliczeń indywidualnych, jak też rozliczeń całego budynku (całej nieruchomości) prowadzi do wniosku, iż w przypadku mniejszego i właśnie energooszczędnego zużycie ciepła, znacznie droższa jest cena jednostkowa ciepła, im więcej zaś zużytych jednostek, tym cena jednostkowa ciepła znacząco, nawet dziesięciokrotnie, spada. Cena jednostki ciepła jest u każdego lokatora inna i zależna od ilości zużytych jednostek.

ciąg dalszy na str. 3

ODPOWIEDŹ ZARZĄDU Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Zmiana rozliczania kosztów c.o. z podzielników na rozliczanie według powierzchni użytkowej

Metoda rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów wdrożona w Spółdzielni, jest zgodna z przepisami obowiązującego prawa, w tym w szczególności z art. 45a ustawy *Prawo energetyczne* (Dz.U. 1997, Nr 54, poz. 348 ze zm.), gdyż wyboru metody rozliczania kosztów zgodnie z tym artykułem dokonuje właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, w tym wypadku Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa jako zarządca.

Spółdzielnia uwzględniając uwarunkowania wymienione w *Prawie energetycznym* – jako podstawową metodę rozliczania kosztów ogrzewania budynków wybrała podzielniki [PN EN 834].

Zamienną (uzupełniającą) metodą w SSM jest **rozliczanie kosztów c.o. wg powierzchni** – wdrażane na wniosek mieszkańców, jeżeli **większość tych mieszkańców**

ciąg dalszy na str. 3

Do mieszkańców Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Stanowisko Rady Nadzorczej SSM

Rada Nadzorcza Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach na posiedzeniu w dniu 16 grudnia 2013 roku zapoznała się z wystąpieniem mieszkańców z dnia 18 listopada 2013 r. w sprawie zmian zasad rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz z dołączoną do wystąpienia listą zapisów w obowiązującym regulaminie, które w opinii występujących są sprzeczne z prawem.

Informujemy, że członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w grudniowych spotkaniach z mieszkańcami i uważnie przysłuchiwali się ich opiniom i wnioskowi. Uwzględnimy w zapisach regulaminu konstruktywne uwagi zgłoszone na zebraniach oraz w korespondencji kierowanej do Rady Nadzorczej Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Ze względu na szeroki, wymagający wiedzy specjalistycznej i prawnej zakres zagadnień poruszonych w piśmie, zwróciliśmy się do Zarządu Spółdzielni o przedstawienie opinii niezależnych biegłych.

Wyjaśnieniem zarzutu niezgodności niektórych zapisów *Regulaminu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do celów centralnego ogrzewania i central-*

nego przygotowania ciepłej wody w zasobach SSM w Suwałkach z zapisami ustawy *Prawo energetyczne* zajął się rzeczoznawca ds. rozliczeń energii i zarazem biegły sądowy w tej dziedzinie pan Andrzej Mroczkowski. Zlecono także przygotowanie opinii w tym zakresie niezależnej kancelarii prawnej.

Pragniemy ponadto poinformować, że Rada Nadzorcza oczekuje wyników z lustracji problemowej zleconej Krajowej Radzie Spółdzielczej w Warszawie. Lustracja w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej rozpoczęła się w dniu 17 grudnia 2013 roku i prowadzona jest przez dwóch lustratorów. Uwzględniając wszystkie powyższe dokumenty Rada Nadzorcza Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w I kwartale 2014 roku zapozna się z proponowanymi zmianami regulaminu.

Ponadto informujemy, że Rada Nadzorcza analizowała koszty dostawy ciepła do poszczególnych nieruchomości budynkowych w okresie rozliczeniowym 2012/2013 oraz zapisy przedmiotowego regulaminu na posiedzeniu w dniu 24 października 2013 r. Podjęła decyzję, że ew. zmiany w *Regulaminie rozliczania kosztów ciepła(...)* będą rozpatrywane w I kwartale 2014 roku.

Rada Nadzorcza SSM

CO Z TĄ WODĄ?

W związku z usprawnieniem systemu rozliczeń za wodę – zmienia się sposób jej rozliczania.

Omówmy to na konkretnych przykładach. Odczyt październikowy według starego systemu „ustalał” zaliczki na listopad, grudzień i styczeń. Kolejny odczyt – styczniowy – uwzględniał zużycie wg wodomierzy (od dnia odczytu w październiku) za listopad i grudzień oraz zużycie przez kilka (kilkanaście) dni stycznia – do dnia odczytu. Więc w rozliczeniu anulowano zaliczkę na styczeń, gdyż miesiąc ten w chwili odczytu wody dopiero się zaczynał i nie wiadomo, jakim zużyciem zakończyłby się. Dlatego styczniowa zaliczka (z prognozy październikowej) została anulowana i wyliczona w nowej wysokości na następny okres rozliczeniowy: styczeń, luty, marzec. Kiedy odczytana będzie woda w kwietniu – znane będzie z wodomierzy jej zużycie za cały okres rozliczeniowy. Za styczeń oczywiście trzeba zapłacić zaliczkę, ale nie dwa razy – jak twierdzą niektórzy – bo styczniowy odczyt ujął do rozliczenia zaliczki tylko za listopad i grudzień. Zaliczka za pierwszy miesiąc roku 2014 wejdzie do rozliczenia dopiero w odczycie kwietniowym, z którego rachunek za wodę będzie stanowiął:

- miesiące do rozliczenia: styczeń, luty, marzec 2014 roku wraz z 3 zaliczkami

- miesiąc odczytu i wykonania rozliczenia – kwiecień 2014: rozliczenie wody z wodomierzy (od dnia odczytu w styczniu do dnia odczytu w kwietniu) za 3 miesiące i rozliczenie wniesionych zaliczek za 3 miesiące (styczeń, luty i marzec). Wniesione zaliczki powinny pokrywać zużycie wody w rozliczonym okresie

- wyliczenie kolejnych zaliczek na miesiące: kwiecień, maj, czerwiec 2014 roku.

Przykład stycznia przywołaliśmy – jako odczyt najwcześniejszy. Podobnie rozwiązano wcześniej „problem” grudnia i listopada. Odczyt grudniowy rozliczył październik i listopad (z prognozy wrześniowej), zaś anulowany grudzień wszedł jako zaliczka (grudzień, styczeń, luty) do rozliczenia zużycia w marcu. Z kolei anulowany listopad (z prognozy sierpniowej) „wpisany” został w odczycie listopadowym do okresu zaliczkowego: listopad, grudzień, styczeń i rozliczony zostanie na początku lutego.

Reasumując: odczyty w listopadzie, grudniu i styczniu rozliczały tylko wniesione do Spółdzielni zaliczki z 2 miesięcy, a nie 3. Docelowy cykl rozliczania wody obejmujący 3 miesiące zużycia według wodomierzy i 3 miesiące zaliczek wchodzi po okresie wdrożeniowym, czyli po styczniu 2014 roku. Dalej będzie „normalnie”.

Wydawca: Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. Korczaka 2A, Suwałki, tel. 87 563 03 41. Redaguje zespół.

Skład i łamanie: „Foton”, ul. Lipowa 41A, 16-400 Suwałki, tel. 87 566 25 72, e-mail: biuro@fotonsuwalki.pl

Druk: GRAF DRUK CYLWA, ul. Leśna 15, 16 - 400 Suwałki, tel. 600 199 352

Żądamy zmian

ciąg dalszy ze str. 1

Jeśli przy ok. 600 jednostkach cena za jednostkę ciepła wynosi 3,02 zł, a przy zużyciu 4000 jednostek ciepła cena wynosi 0,30 zł, to jest 10-krotnie mniej. Wynik finansowy bywa taki, iż osoby z 7-krotnie większym zużyciem ciepła, zapłacą tyle samo, albo nawet mniej niż osoby ze stosunkowo niewielkim, energooszczędnym zużyciem ciepła.

Stanowi to rażące nadużycie prawa i jest przykładem bardzo niesprawiedliwego i krzywdzącego sposobu rozliczania kosztów ciepła w oparciu o tę metodę. Cena za zużycie ciepła jest więc ustalona na jednym poziomie – wobec całkowitej dowolności ze strony Spółdzielni przy kształtowaniu ceny za jednostkę ciepła.

*

Metoda podzielników w żadnym razie nie gwarantuje zachowania **prawidłowych warunków eksploatacji budynku**. W mieszkaniach, gdzie podzielniki w ogóle nie wskazują żadnego zużycia ciepła lub jest ono na nikłym poziomie, panuje wilgoć i zagrzybienie, które przenosi się na pozostałą część budynku, stanowi zagrożenie dla zdrowia mieszkańców i może powodować wady konstrukcyjne nieruchomości. Obowiązkiem Spółdzielni, jako zarządcy nieruchomości według prawa budowlanego, jest natomiast przeciwdziałanie takim zachowaniom.

*

Podzielniki kosztów ogrzewania (niezależnie od rodzaju konstrukcji i typu) **nie są przyrządami pomiarowymi** w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2001 r. – *Prawo o miarach*. Zgodnie z przepisami art. 4 pkt 5 tej ustawy przyrząd pomiarowy jest to urządzenie, układ pomiarowy lub jego elementy, przeznaczone do wykonania pomiarów samodzielnie lub w połączeniu z jednym lub wieloma urządzeniami dodatkowymi. Podzielniki kosztów ogrzewania nie są przyrządami pomiarowymi, gdyż nie mierzą żadnej wielkości fizycznej (także ciepła). Najczęściej przyrost ich wskazań (wyrażonych w działkach niemianowanych) zależy od temperatury powierzchni grzejnika w miejscu instalacji podzielnika i czasu oddawania ciepła przez grzejnik.

W związku z tym podzielniki kosztów ogrzewania nie podlegają prawnej kontroli metrologicznej (zatwierdzeniu typu i legalizacji), a więc także obowiązkowi uzyskania dowodów tej kontroli.

Powstaje więc pierwsze pytanie, czym jest podzielnik kosztów ciepła i do czego służy, skoro rachunki w PEC nie spadają, a koszty energii pojedynczych lokali rosną. A z roku na rok „oszczędzając”, wprowadzamy do

ciąg dalszy na str. 4

Odpowiedź Zarządu SSM

ciąg dalszy ze str. 1

w budynku (50% +1 mieszkanie) zadeklaruje taką wolę.

Do tej pory w SSM o rozliczanie wg powierzchni występowało 666 użytkowników lokali mieszkalnych z 11 budynków mieszkalnych, przeciwko jej wdrożeniu było 410 użytkowników lokali.

W rezultacie rozliczenie wg powierzchni mieszkania wdrożono w 3 budynkach o łącznej liczbie 135 lokali mieszkalnych (w których 60 użytkowników mieszkań sprzeciwiało się tej metodzie).

Zwracamy uwagę, że *Prawo energetyczne* w ust. 8 art. 45a nie reguluje szczegółowych zasad rozliczania kosztów ogrzewania, a tylko sposób opomiarowania lokali. Problem sprzeczności wewnętrznej art. 45a *Prawa energetycznego* (zestawienie zapisów ust. 8, 9 i 12) został zauważony w Polsce i trwają prace legislacyjne związane z tą kwestią.

Dodajmy, że rozliczenie kosztów ogrzewania lokali i podgrzania wody odbywa się według wewnętrznych regulaminów właścicieli lub zarządców budynków wielolokalowych. Postulat o niezgodności z prawem obowiązującego w Spółdzielni *Regulaminu rozliczania kosztów c.o. jest chybiony*.

Metody rozliczania kosztów c.o. zachęcające do oszczędzania ciepła

W Spółdzielni wszystkie budynki są wyposażone w liczniki ciepła określające wielkość pobranej energii cieplnej do budynku. Ciepło nie jest dostarczane do konkretnego lokalu w budynku, tylko do wszystkich lokali za pośrednictwem wielu pionów. Lokale w budynku zasilane są zbiorowo i rozliczane zbiorowo. W budynkach z instalacją „pionową” ciepła nie da się mierzyć i rozliczać tak, jak np. energii elektrycznej, gazu, wody. Dlatego w Spółdzielni podstawową metodą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są podzielniki.

W treści „Wystąpienia” z 18.11.2013 r. – „przedstawiciele mieszkańców” zarzucili, jakoby zastosowany w *Regulaminie rozliczania kosztów c.o.* system rozliczania ciepła nie powodował ustalenia opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła. Podkreśliły: to właśnie dzięki **zastosowaniu podzielników** kosztów ogrzewania jest możliwość oszacowania i rozliczenia tych kosztów w rozbiciu na konkretne lokale mieszkalne.

Metoda rozliczania kosztów zależnie od powierzchni lokalu lub kubatury nie daje takich możliwości, albowiem po pierwsze – utrudnia (a niekiedy wręcz uniemożliwia) dokonanie oszacowania kosztu zużycia energii cieplnej w danym lokalu mieszkalnym, a po wtóre – nie sprzyja oszczędnemu gospodarowaniu ciepłem.

ciąg dalszy na str. 4

ciąg dalszy ze str. 3

naszych bloków wilgoć oraz zagrzybienie – poprzez niedogrzewanie budynku przez lokatorów, którzy panicznie boją się kosztów centralnego ogrzewania, a taka sytuacja jest nie do przyjęcia. W przyszłości może wiązać się to z poważnymi konsekwencjami i kosztownymi naprawami, którymi Spółdzielnia też będzie chciała obarczyć lokatorów, mimo iż ponosi za ten stan rzeczy odpowiedzialność, dokonując wyboru rozliczania ciepła w sposób sprzeczny z prawem.

Podzielnik kosztów firmy Techem DATA III posiada 2 czujniki pomiarowe, na bazie których dostarczane są dane do algorytmu wyliczającego jednostkę. Zakrycie czujnika przez nieświadomego użytkownika, np. praniem, meblem, kwiatem spowoduje przełączenie się podzielnika w tryb zliczania ze stałej temperatury pomieszczenia, którą jest 20^o C. Użytkownik mający w mieszkaniu 23 stopnie jest oszukiwany w sposób brutalny na jednostkach (różnica temperatur 2 czujników jest większa). Kolejnym elementem jest wietrzenie lokali. Nawet chwilowe wywietrzenie pomieszczenia powoduje czasowe obniżenie temperatury, którą podzielnik odbiera jako różnicę i zaczyna zliczać więcej

Żądamy zmian

jednostek (grzejnik jest ciepły, ponieważ nie da się go zakręcić całkowicie). A przecież nie obniżamy trwale temperatury w pomieszczeniu.

Z powodu braku wietrzenia lokali wielu z lokatorów boryka się z problemem wilgoci i zagrzybień.

*

Aby używanie podzielników przynosiło wymierny rezultat, **należałoby wykonać szereg niezbędnych czynności**, takich jak: ocieplenie budynku, wymiana, a niejednokrotnie odtworzenie izolacji termicznej na rurach ciepłowniczych (obecna izolacja z gipsu i wełny szklanej nie spełnia swojego zadania), czyszczenie kominów wentylacyjnych z gniazd srok i wron, rozwiązanie problemu nieopomiarowanych świec łazienkowych w lokalach, które służą za główne źródło ciepła, wydzielenie termiczne każdego lokalu od klatki schodowej, lokalu sąsiedniego, gdyż następuje tzw. przenikanie ciepła.

Do czasu wykonania powyższych czynności przez spółdzielnię, lokatorzy są obciążani stratami ciepła, jakie generują budynki, a podzielniki służą za narzędzia do wskazywania niewinnych lokatorów, bo przecież bilans ciepła musi się zgadzać, a jest to sytuacja nieodpuszczalna.

*

Żądamy, aby podstawową metodą rozliczania kosztów ciepła była **metoda rozliczenia wg powierzchni**

ciąg dalszy na str. 5

Odpowiedź Zarządu SSM

ciąg dalszy ze str. 3

Stosowanie rozliczenia wg powierzchni użytkowej powoduje, że użytkownik lokalu nie ma motywacji do racjonalnego wykorzystywania energii i zwiększa jej zużycie. Takemu użytkownikowi nie zależy na oszczędzaniu, gdyż koszt za ciepło nadmiernie pobrane w jego lokalu obciążą równomiernie (proporcjonalnie do powierzchni) sąsiadów z budynku.

Ponadto stosowanie jako wyjściowej/podstawowej metody, w której koszty ogrzewania dzielone są proporcjonalnie do powierzchni mieszkania, **bez uwzględnienia indywidualnego zużycia ciepła**, pozostaje w sprzeczności z celem wyłaniającym się z treści art. 45a ust. 9 ustawy *Prawo energetyczne*.

Ustalanie opłat w sposób odpowiadający zużyciu – cena jednostki

Użytkownicy lokali biorą udział w rozliczeniu kosztów ogrzewania (wynika to wprost z ust. 6 art. 45a ustawy *Prawo energetyczne*). Koszt zakupu ciepła na budynek dzielony jest na poszczególne lokale w budynku. Jest to zasada nadrzędna. Całe ciepło dostarczone do budynku jest zmierzone licznikiem. Na oszacowanie, ile tego ciepła zużył konkretny lokal, pozwalają podzielniki. Aby zrozumieć ich rolę w podziale kosztów, należy znać pojęcie ceny jednostkowej. W stosowanej w Spółdzielni metodzie rozliczania kosztów występują dwie ceny jednostkowe:

- cena jednostkowa jednego m² powierzchni użytkowej (koszty stałe budynku podzielone przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali¹);
- cena jednostkowa jednej jednostki z podzielnika (koszty zużycia podzielone przez sumę wszystkich jednostek z podzielników²).

Najprościej rzecz ujmując, rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej odbywa się w następujący sposób.

etap pierwszy

Koszty całkowite energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania dzielone są na koszty stałe i koszty zużycia. Jeżeli w budynku występują lokale rozliczane wg opłaty ryczałtowej, to koszt budynku pomniejsza się o koszty ryczałtów. Następnie koszty stałe dzieli się przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali i otrzymuje się kwotę jednostkową przypadającą na 1 m².

Koszty zużycia dzieli się przez sumę jednostek z podzielników z całego budynku i otrzymuje się kwotę jednostkową jednej jednostki (jednostki są to wartości odczytane z podzielników i pomnożone przez współczynnik wyrównawczy zależny od położenia lokalu).

ciąg dalszy na str. 5

Żądamy zmian

ciąg dalszy ze str. 4

lub kubatury z ewentualną możliwością dla chętnych alternatywnego rozliczenia kosztów ciepła wg podzielników – pod warunkiem zamontowania podzielników ciepła również w łazienkach oraz całkowitej eliminacji stałej opłaty ryczałtowej.

*

Brak jest także podstaw do obciążania w takim przypadku lokatorów **kosztami wykonania rozliczenia**. Nadto za poprzedni sezon grzewczy każdy lokator powinien mieć prawo do otrzymania **zamiennego indywidualnego rozliczenia kosztów** i prawo do dokonania wyboru, wg jakiej metody ma zostać rozliczony.

*

Spółdzielnia powinna także dokonać **kontroli stanu budynków** pod kątem ich zawilgocenia, zagrzybienia, ubytków ciepła wynikających ze złego stanu budynków, za które odpowiedzialny jest wyłącznie zarządca, a nie lokator.

*

Zalecamy także bardziej przemyślany **sposób zamawiania ciepła** poprzez analizę zużycia ciepła w poszczególnych budynkach w ubiegłym roku oraz reagowanie na ewentualny fakt spadku zużycia ciepła przy składaniu zamówienia w kolejnym sezonie grzewczym.

*

Brak odpowiedzi lub nieuwzględnienie zgłoszonych żądań powodować może między innymi:

- Złożenie skargi do Ministerstwa Infrastruktury z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji.
- Powództwo sądowe w zakresie stwierdzenia nieważności ze stukiem *ex tunc* uchwał Rady Nadzorczej w zakresie Regulaminu opłat za c.o. jako sprzecznych z prawem.

• W przypadku orzeczenia sądu o stwierdzeniu nieważności uchwał, o których mowa, powództwa o zwrot wpłaconych należności z tytułu opłat za c.o. wobec braku podstawy prawnej do ich pobierania.

Przedstawiciele mieszkańców/członków Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

B. Komar
Krzysztof Jankowski
Maciej Pomorski
Czesław Wataha

etap drugi

ciąg dalszy ze str. 4

Cena jednostkowa jednego m² powierzchni wyliczona dla danego budynku pomnożona przez powierzchnię użytkową lokalu, daje koszty stałe c.o. dla tego lokalu, a cena jednostkowa jednostki pomnożona przez ilość jednostek z podzielników w lokalu określa koszty zużycia c.o. Suma kosztów stałych i kosztów zużycia oraz kosztu wykonania rozliczenia lokalu daje całkowity koszt c.o. danego lokalu. Porównanie z wniesioną przedpłatą daje kwotę zwrotu lub dopłaty.

Cena jednostkowa 1 m² i cena jednostkowa jednej jednostki są **różne każdego roku i w każdym budynku**. Wynika to z tego, że każdego roku inny jest koszt ogrzewania budynku, zmienia się ilość i koszt mieszkań rozliczonych wg ryczałtu oraz inna jest ilość jednostek odczytanych z mieszkań rozliczających się wg podzielników. Stąd też występują różnice w wysokościach cen jednostkowych

Odpowiedź Zarządu SSM

w budynkach. W piśmie z dn. 18 listopada 2013 r. porównanie cen jednostki z różnych budynków oraz wyliczanie na tej podstawie dla różnej liczby jednostek (podawano tam 600 i 4000) kosztów ogrzewania **jest błędne już w założeniu**, dlatego tezy również nie mogą być prawdziwe. Nie istnieje taka „prawidłowość”, iż większa liczba jednostek obniża ich cenę, a mniejsza tę cenę podnosi. Byłby to absurd. Cena – jak wykazano przed chwilą – zależy zupełnie od czegoś innego.

Z przedstawionego powyżej sposobu rozliczania kosztów wynika, że podniesiony w „Wystąpieniu” argument „dowolności ze strony Spółdzielni przy ustalaniu ceny jednostki” **jest nietrafiony**. Wyliczenie ceny jednostkowej znajduje się na rozliczeniu indywidualnym kosztów c.o. lokalu (w Spółdzielni znajdują się faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej).

Natomiast dysproporcje w wysokościach cen jednostkowych (1 m² i 1 jednostki z podzielnika) pomiędzy budynkami można obniżyć poprzez zmianę procentowego podziału kosztów na stałe i zmienne. W obecnie obowiązującym regulaminie koszty stałe stanowią 50 % i koszty zmienne 50 %. Po rozliczeniu sezonu 2013/2014 zostanie wykonana analiza kosztów obejmująca ewentualne zmiany w ich podziale. Prawdopodobnie konieczne będzie podniesienie udziału kosztów stałych.

Podzielniki kosztów ogrzewania a przyrządy pomiarowe

Do rozliczeń ciepła w budynkach wielolokalowych, jak w naszej Spółdzielni, odnoszą się wprost przepisy art. 45a ustawy z 10 kwietnia 1997 r. – *Prawo ener-*

ciąg dalszy na str. 6

ciąg dalszy ze str. 5

getyczne (Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.). W świetle art. 45a ust. 8 tej ustawy, koszty zakupu ciepła rozlicza się, stosując wskazania:

- ciepłomierzy,
- urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu w trybie i na zasadach określonych w przepisach o systemie oceny zgodności.

Podzielnik kosztów ogrzewania jest w świetle omawianych przepisów urządzeniem wskaźnikowym niebędącym przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, albowiem nie mierzy on zużycia ciepła w jednostkach fizycznych, tylko rejestruje ilość ciepła oddaną przez grzejnik do pomieszczenia w jednostkach zużycia, a służy, zgodnie z nazwą, do dokonania podziału kosztów ogrzewania pomiędzy poszczególnych użytkowników. Jest urządzeniem rejestrującym temperaturę powierzchni grzejnika i pomieszczenia. Na tej podstawie przy zastosowaniu współczynnika oceny grzejnika i współczynnika wyrównawczego, wylicza ilość ciepła oddaną do pomieszczenia. System rozliczeń, ści-

Odpowiedź Zarządu Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

śle związany z konstrukcją danego podzielnika, pozwala ustalić, jaka część kosztów ciepła zużytego w trakcie sezonu grzewczego w danym budynku przypada na lokal, w którym dany grzejnik się znajduje.

Podzielników kosztów używa się wówczas, gdy w budynku istnieje system centralnego ogrzewania, w którym ciepło rozprowadzane jest do mieszkań (lokali) i grzejników przy pomocy pionów, przebiegających przez wszystkie kondygnacje. **Taka sytuacja jest w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.** Poszczególne grzejniki w tym samym mieszkaniu (lokalu), zasilane są z różnych pionów i nie ma możliwości zmierzenia ilości ciepła dostarczonego do danego lokalu. Spółdzielnia zgodnie z *Prawem energetycznym* zobligowana jest „przydzielić” każdemu użytkownikowi mieszkania znajdującego się w tym budynku, **odpowiednią część** ogólnego kosztu ciepła (50 %), zakupionego od Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Suwałkach, pozostałe koszty (50 %) dzieli się **według wskazań podzielników.**

Należy podkreślić, że potrzeba instalowania urządzeń służących do indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania w budynku wielolokalowym wynika z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002, Nr 75, poz. 690 z późn. zm.³).

Podnoszone w piśmie zagadnienie „czynnika ludz-

kiego” może występować w każdym przypadku. Metoda rozliczeń, sposób opomiarowania, sprawdzanie i kontrolowanie lokalu nie wyklucza występowania nieprawidłowości. Przy metodzie rozliczania wg powierzchni zdecydowanie częściej może wystąpić nierzetelne zachowanie użytkowników (otworzą okna i wyjdą, niech się dobrze wywietrzy, wszak najlepszą metodą na usunięcie zawilgocenia jest maksymalne ogrzanie i wietrzenie). Koszt takich zachowań rozłoży się na wszystkich w budynku w zależności od powierzchni użytkowej lokalu.

Brak gwarancji zachowania prawidłowych warunków eksploatacji przy metodzie podzielnikowej rozliczania kosztów ciepła

Wymienione w piśmie czynności niezbędne do wykonania przy wdrożeniu metody rozliczania wg podzielników w celu zagwarantowania prawidłowych warunków eksploatacji lokali (budynku) – **funkcjonują w Spółdzielni od dawna.** Problem zawilgocenia obejmuje 0,8 % zasobów Spółdzielni (dotyczy 75 lokali mieszkalnych: „Centrum” – 20, „Północ I” – 21, „Północ II” – 34)

i występuje niezależnie od metody rozliczania kosztów ciepła w lokalu. Nadzór nad prawidłową eksploatacją tych lokali, a także innych, gdzie zgłoszone są problemy z wentylacją, jest na bieżąco monitorowany przez Spółdzielnię (montaż nasad kominowych, higrosterowanych kratki wentylacyjnych, poprawy ciągu w przewodach wentylacyjnych). Wbrew powszechnej opinii problemy zawilgocenia nie dotyczą wyłącznie mieszkań z dużymi zwrotami z tytułu centralnego ogrzewania.

W zakresie dbałości o warunki zamieszkiwania – Spółdzielnia podjęła wielokierunkowe działania obejmujące:

- regulację instalacji c.o., zapewniając użytkownikowi dostawę niezbędnej ilości ciepła i zamontowała zawory termostatyczne;
- wykonywanie każdego roku przeglądów okresowych budynków, w trakcie których ustalany jest zakres niezbędnych prac, takich jak: uzupełnianie izolacji instalacji c.o., wymiana i uszczelnianie stolarki okiennej i drzwiowej, klasyfikacja dociepleń ścian budynku itp. Na dzień dzisiejszy w SSM już wykonano docieplenia: stropodachów i ścian szczytowych we wszystkich budynkach, 22 budynki (14 %) posiadają docieplone 4 ściany, 67 budynków (41 %) ma ocieplone 3 ściany; ocieplono większość uskoków w budynkach. W miarę pozyskiwania środków finansowych realizowane sukcesywnie będą kolejne docieplenia;

ciąg dalszy na str. 7

Odpowiedź Zarządu Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

ciąg dalszy ze str. 6

- dofinansowanie w 50 % kosztu zakupu stolarki okiennej w indywidualnych lokalach mieszkalnych wraz z obowiązkiem montowania okien wyposażonych w nawiewniki;
- wyposażenie lokali w zawory termostatyczne z nastawą +16° C zapobiegające nadmiernemu wychłodzeniu lokali;
- sukcesywną modernizację węzłów ciepłych i instalacji centralnego ogrzewania – tam, gdzie jest to możliwe – w celu indywidualnego rozliczania zużycia ciepła. Obecnie analizujemy koszty wykonania modernizacji przyłączy wodomierzowych i nieopomiarowanych pionów instalacji centralnego ogrzewania w lokalach, dlatego wykonywana jest dokumentacja zdjęciowa stanu rzeczywistego tych instalacji w lokalach zarządzanych przez Spółdzielnię;
- publikowanie w *Echu Spółdzielni* informacji w zakresie gospodarki ciepłem.

Straty ciepła przy wietrzeniu następują zawsze (niezależnie od metody rozliczania kosztów ciepła). Zadaniem użytkowników lokali jest ograniczenie tych strat do minimum – stąd, powtarzając za fachowcami w tej dziedzinie, poleca się: krótkie intensywne wietrzenie nie dopuszczające do wyiębienia powierzchni w lokalu.

Uwagi dotyczące **stanu instalacji grzewczej w budynkach są niezasadne.** Wiek zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wynosi od 50 lat (Osiedle „Centrum”, budynki przy 1 Maja) do 25 lat (Osiedle „Północ II”), dlatego też instalacja grzewcza w budynkach nie jest szczytem najnowszej techniki, ale spełnia ona wymagania techniczne. Nieopomiarowane łazienki, korytarze i piony wynikają z technologii wykonania budynków. Zgodnie z *Prawem energetycznym* w przypadku, gdy nie zainstalowano ani ciepłomierzy, ani urządzeń wskaźnikowych, koszty zakupu ciepła rozlicza się biorąc pod uwagę powierzchnię lub kubaturę tych lokali, a dla wspólnych części budynku wielolokalowego powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali. (Co oznacza, że w świetle tego przepisu koszt zakupu ciepła przypadający na części wspólne dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni.)

Również ewentualność niedostatecznego wyizolowania ścian wewnętrznych pomiędzy lokalami jest równoważona poprzez wprowadzony w Spółdzielni obowiązek montażu zaworów termostatycznych z nastawą +16° C. Przyjęty w Spółdzielni procentowy podział kosztów całkowitych na stałe i zmienne ma na celu zmniejszenie dysproporcji pomiędzy kosztami ogrzania poszczególnych lokali.

Stan techniczny budynków w Spółdzielni jest dobry, zarówno budynki jak i instalacje są na bieżąco konserwowane. Przed każdym okresem grzewczym obiekty poddawane są kontroli i uzupełniane są ubytki ciepłej instalacji grzewczej, stolarki okiennej i drzwiowej.

Czy po otrzymaniu rozliczenia indywidualnego kosztów c.o. jest możliwość zmiany metody rozliczania?

Nałożony na zarządców budynków wielolokalowych obowiązek samodzielnego podziału kosztów ogrzewania na poszczególne lokale w tych budynkach na podstawie ogólnych zasad określonych w ustawie *Prawo energetyczne* – wywala konfliktowe sytuacje wśród użytkowników lokali interpretujących według własnego uznania zapisy ustawy. Ustęp 12 art. 45a tej ustawy (*Prawo energetyczne*) nakazuje ustalenie w Regulaminie zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali na podstawie ich powierzchni lub kubatury oraz podanie warunków stosowania zamiennego rozliczania. Ten zapis jest w sprzeczności z ust. 9, a wręcz nakazuje złamanie opisanych (w ust. 9) warunków wykluczających możliwość rozliczania wyłącznie na podstawie powierzchni lub kubatury. Te sprzeczności, o czym już wspominaliśmy, zostały w Polsce zauważone i zapewne wkrótce znikną.

Dodatkowo z praktyki wynika, że w jednym budynku nie mogą funkcjonować dwa różne systemy rozliczania kosztów ogrzewania. Dla części lokali wg podzielników, a dla części wg powierzchni. Wobec powyższego w Spółdzielni przyjęto, że dla lokali bez podzielników kosztów (nieopomiarowanych) szacuje się maksymalną możliwość zużycia ciepła na podstawie powierzchni i na podstawie zużycia ciepła w innych lokalach w tym budynku. Sam fakt szacowania zużycia w lokalu nieopomiarowanym poprzez krotność zaliczki ustalonej dla tego budynku nie jest dowodem na sprzeczność ryczałtu stałego z art. 45a ust. 9 ustawy *Prawo energetyczne*. Należy tutaj zaznaczyć, że sposób szacowania ryczałtu stałego stymuluje większe zachowania energooszczędne niż proponowana przez autorów pisma metoda wg powierzchni, chociażby z tego powodu, że ryczałty, a tym samym dotkliwie wysokie opłaty z nimi związane, dotyczą pojedynczych przypadków, a nie wszystkich użytkowników lokali w budynku. Krótko mówiąc – jeden „ryczałtowiec” (można też określać go jako osobę, która nie poddała się opomiarowaniu) nie „nabierze” tyle ciepła, aby cały budynek stał się nieenergooszczędny. Tym bardziej, że może tak się zdarzyć, że zastosowana w Spółdzielni dwukrotność zaliczki przy szacowaniu ryczałtu stałego okaże się nawet wyższa, jak w lokalach z podzielnikami. Generalnie przyjmuje się, że przy bra-

ciąg dalszy na str. 8

Odpowiedź Zarządu SSM

ciąg dalszy ze str. 7

ku poddania się opomiarowaniu, koszt winien być odpowiednio wysoko naliczony, aby zmniejszyć ryzyko ponoszenia kosztów przez innych użytkowników lokali. Takie zasady nie naruszają zapisów ustawy, gdyż zarządca budynku jest uprawniony do rozdziału kosztów na poszczególne lokale (ust. 6, 9 i 10 art. 45a ustawy).

Przedstawiony w wystąpieniu wniosek **wyboru metody po otrzymaniu rozliczenia jest niezgodny z prawem**, gdyż przy korekcie rozliczenia występuje zasada „domina” – zmienia się jedno rozliczenie, więc i wszystkie inne rozliczenia w tym budynku muszą ulec zmianie. Wybór metody jest – tylko trzeba wybrać w porę.

Czy opłata za sporządzenie rozliczenia kosztów c.o. powinna obciążać użytkownika lokalu?

Konieczność odpłatności za sporządzenie rozliczenia kosztów c.o. wynika z art. 4 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.). **Członkowie spółdzielni, użytkownicy lokali, są obowiązani** uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Według zapisów Statutu SSM koszt rozliczenia ciepła obciąża odbiorców. Przyjęta metoda (każdy odbiorca płaci za siebie) odzwierciedla koszty rzeczywiste rozliczenia danego użytkownika lokalu. Przy równej liczbie podzielników w lokalu, a różnej powierzchni, większą opłatę za wykonanie rozliczenia poniesie użytkownik o większej powierzchni mieszkania.

Zamawianie energii ciepłej pod potrzeby nieruchomości budynkowej

Po każdym sezonie grzewczym Spółdzielnia dokonuje analizy zużycia ciepła odrębnie w każdym budynku. Jeżeli moc zamówiona nie jest wykorzystana, to następuje jej zmniejszenie do wysokości wykorzystania w ostatnim analizowanym sezonie. Taka analiza wykorzystania mocy zamówionej jest do wglądu w biurze Zarządu SSM przy ul. Korczaka 2 A, pokój nr 6.

Od 1998 r. do 1 stycznia 2013 r. Spółdzielnia jako zarządca zmniejszyła moc zamówioną o 41,1 % (moc zamówiona wynosiła 43.265470 MW, obecnie wynosi 25.502260 MW). Tym samym uwagi, o których mowa w „Wystąpieniu” są **od dawna realizowane**.

Zarząd
Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

¹ koszty stałe obejmują: opłaty stałe wynikające z taryfy dla ciepła, ogrzewanie pomieszczeń wspólnych, łazienek, ogrzewanie przez piony c.o.

² koszty zużycia wynikają ze zużycia ciepła wskazanego przez podzielniki

³ § 135 ustęp 2 – w budynkach z instalacją ogrzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej powinny znajdować się urządzenia służące do rozliczania zużytego ciepła (...)

Rozmowa
z Przewodniczącym
Rady Nadzorczej
Suwalskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej
– Karolem
Kornelukiem



Poczekajmy na opinie specjalistów

– **Czy mógłby Pan przypomnieć członkom Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, czym zajmuje się Rada Nadzorcza i jakie są jej kompetencje?**

– Najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie, które jest zwoływane przynajmniej raz do roku w terminie do 30 czerwca. Walne Zgromadzenie najprościej rzecz ujmując, jest to zebranie wszystkich członków Spółdzielni, podczas którego podejmowane są najważniejsze decyzje związane m.in. z uchwalaniem kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni, zatwierdzaniem sprawozdań rocznych, podejmowaniem uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej, uchwalaniem zmian statutu. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy również wybór członków Rady Nadzorczej. W Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wybory członków Rady Nadzorczej odbyły się w dniach 15–17 maja ubiegłego roku. Członkowie Spółdzielni wybrali wówczas ze swego grona 13-osobową reprezentację, na trzyletnią kadencję. Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. W celu usprawnienia pracy Rada Nadzorcza powołała ze swego składu trzy stałe komisje: 5-osobową Komisję Rewizyjną, 5-osobową Komisję Techniczną oraz 3-osobową Komisję Regulaminową. Praca członków Rady Nadzorczej polega na spotkaniach z członkami i mieszkańcami Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Dyżury członków Rady Nadzorczej odbywają się w każdy poniedziałek w godzinach 15⁰⁰–17⁰⁰ w biurze przy ul. Korczaka 2A. Członkowie Rady Nad-

ciąg dalszy na str. 9

ciąg dalszy ze str. 8

zorczej spotykają się również na posiedzeniach poszczególnych komisji. Praca w komisjach polega m.in. na opiniowaniu planów, regulaminów, badaniu przetargów przeprowadzonych w Spółdzielni. Najważniejsze kwestie dyskutowane są jednak podczas posiedzeń Rady Nadzorczej. Podejmowane są wówczas uchwały dotyczące: planów rzeczowo-finansowych, regulaminów obowiązujących w Spółdzielni. Nieodczynnym punktem omawianym podczas spotkań Rady Nadzorczej są problemy zgłaszane przez mieszkańców i członków Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

– **Ostatnio w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej część mieszkańców wyraziła swoje niezadowolenie ze sposobu rozliczenia kosztów ogrzania lokali przy zastosowaniu podzielników. W wystąpieniu z dnia 18.11.2013 r. mieszkańcy żądają też zmian w „Regulaminie rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody(...)” Czy Pan, jako Przewodniczący Rady Nadzorczej Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, odpowie czy spełnione zostaną oczekiwania mieszkańców?**

– Rzeczywiście część mieszkańców wyraziła swoje niezadowolenie ze sposobu rozliczania kosztów ciepła, występując z wnioskiem o zmianę sposobu rozliczania, tj. rezygnację z podzielników kosztów i rozliczanie kosztów ogrzania mieszkań wg powierzchni. Lista żądanych przez mieszkańców zmian w przytoczonym regulaminie jest analizowana.

– **Jak wygląda procedura wprowadzania zmian w regulaminie?**

– „Regulamin rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w zasobach Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach”, jaki obowiązuje w okresie rozliczeniowym 2013/2014 został uchwalony przez ustępującą Radę Nadzorczą w kwietniu 2013 roku. W mojej ocenie niewłaściwe byłoby wprowadzanie zmian sposobu rozliczania w trakcie trwania okresu rozliczeniowego (1.07.2013 r. – 30.06.2014 r.). Projekty wszystkich regulaminów obowiązujących w SSM są przedkładane komisjom Rady Nadzorczej do opiniowania. Zmiany do omawianego regulaminu zostaną przedłożone zarówno na posiedzenie Komisji Technicznej jak i Komisji Regulaminowej Rady Nadzorczej. Zanim jednak to się stanie, Rada Nadzorcza oczekuje wyników z lustracji problemowej. Lustracja ta, prowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą, rozpoczęła się dnia 17 grudnia 2013 r. Członkowie Rady Nadzorczej oczekują również wyjaśnienia zarzutu niezgodności niektórych zapisów omawianego regulaminu z zapisami ustawy *Prawo energetyczne*. Z informacji, jakie otrzymałem ze strony Zarządu, tą kwestią zajęł się rzeczoznawca ds. rozliczeń i zarazem biegły sądowy w tej dziedzinie.

Kiedy już wszystkie niezbędne opinie specjalistyczne jak i prawne zostaną zebrane i przeanalizowane, komisje Rady Nadzorczej zajmą się opiniowaniem przedstawionego przez Zarząd Spółdzielni projektu „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła(...)”, jaki będzie obowiązywał w okresie rozliczeniowym 2014/2015. Moim zdaniem wszystkie regulaminy obowiązujące w SSM powinny być jak najprostsze, a zapisy w nich się znajdujące powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

– **Oznacza to, że temat kosztów ogrzewania dla Pana i Rady Nadzorczej nie był zupełnie nowy?**

– Chcę zaznaczyć, że Rada Nadzorcza już w październiku 2013 r. analizowała zapisy przedmiotowego regulaminu pod kątem zmian, m.in. stosunku podziału kosztów na stałe i zmienne. Zaopiniowaliśmy, że zmiany podziału kosztów oraz inne zmiany w regulaminie będą rozpatrzone przez Radę w pierwszym kwartale 2014 r. Termin może wydać się odległy, ale nowa treść regulaminu (po zmianach) powinna obowiązywać dopiero po zakończeniu okresu rozliczeniowego, więc od 1 lipca 2014 r.

– **Na początku grudnia 2013 r. w Spółdzielni odbyły się zebrania z mieszkańcami każdego osiedla, co było ich celem?**

– Zebrania z mieszkańcami zorganizowano, gdyż była taka potrzeba, oczekiwali tego mieszkańcy Spółdzielni. Celem spotkań było wyjaśnienie zasad rozliczenia kosztów ciepła. Czy przyniosły rezultat, to najlepiej ocenią mieszkańcy. Jeżeli mieszkańcy SSM mają dodatkowe pytania w tym zakresie, zachęcam ich do bezpośredniego kontaktu z pracownikami Spółdzielni. Bezpośrednia rozmowa i spokojne wyjaśnienie pewnych, niekiedy zawiłych, aspektów przyczynia się do ich zrozumienia i prowadzi do konstruktywnych rozwiązań.

– **Uczestniczył Pan, jako Przewodniczący Rady Nadzorczej, w tych spotkaniach?**

– Zarówno ja, jak i pozostali członkowie Rady Nadzorczej SSM uczestniczyliśmy we wszystkich spotkaniach zorganizowanych w poszczególnych administracjach naszej Spółdzielni. Rada Nadzorcza została wybrana przez mieszkańców i dla mieszkańców. Głos każdego członka i mieszkańca SSM jest dla nas niezmiernie istotny i ważny. Ja ze swojej strony czekam na Państwa wszelkie uwagi i wnioski, które można przesyłać na mój adres e-mail: karolkorneluk@ssm.suwalki.pl czekam też na bezpośredni kontakt ze mną pod numerem telefonu 505 141 850.

Zachęcam Państwa do kontaktu z członkami Rady Nadzorczej podczas pełnionych przez nich dyżurów w celu zgłaszania uwag i sugestii dotyczących funkcjonowania Spółdzielni i poszczególnych jej komórek organizacyjnych. Aby umożliwić lepszy kontakt mieszkańców poszczególnych administracji ze statu-

ciąg dalszy na str. 10

ciąg dalszy ze str. 9

towymi organami Spółdzielni, wprowadziliśmy dyżury członków Rad Osiedli. Takie dyżury odbywają się w poniedziałki raz na dwa tygodnie w godzinach 15⁰⁰–17⁰⁰ w administracjach osiedla przy ulicach: Utrata 2A, Nowomiejska 3, Kowalskiego 17. Dokładne terminy dyżurów członków Rad Osiedla zostały wywieszane w gablotach na klatkach schodowych oraz znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni – www.ssm.suwalki.pl

– **Czym może pochwalić się Rada Nadzorcza w ostatnim okresie?**

– Rada Nadzorcza w obecnym składzie funkcjonuje w SSM od maja 2013 roku. Moim zdaniem największą inwestycją, jaka przyczyni się do poprawy komunikacji na osiedlu „Północ I” będzie rozbudowa ulicy Młynarskiego wraz z przyległymi parkingami. Konsultacje z Urzędem Miejskim w zakresie rozbudowy ulicy Młynarskiego trwały od 2007 r. W listopadzie 2013 r. Rada Nadzorcza Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zaopiniowała pozytywnie wniosek dotyczący „Porozumienia w sprawie rozbudowy ulicy

Młynarskiego pomiędzy Miastem Suwałki i Suwalską Spółdzielnią Mieszkaniową”.

Kolejną istotną kwestią, jaką zajmowała się Rada Nadzorcza, była sprawa związana z termomodernizacją budynków. Rada Nadzorcza przyjęła rozwiązania, aby poszczególne ściany nieruchomości były docieplane w sposób kompleksowy. Nowe zasady dotyczące ocieplania ścian budynków mają obowiązywać od 2014 r. Jak już wcześniej wspominałem zostały wprowadzone dyżury członków Rad Osiedla, rozwiązanie to ma ułatwić kontakt mieszkańców poszczególnych osiedli z członkami rad przez nich wybranymi. Podczas spotkań wnioskowaliśmy również, aby strona internetowa Spółdzielni zmieniła swój wygląd i była bardziej czytelna i dostępna dla mieszkańców naszej Spółdzielni. Myślę, że taka zmiana wkrótce nastąpi.

Dziękujemy za rozmowę

Karol Korneluk ukończył Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie na dwóch kierunkach: Zarządzanie – specjalność rynki finansowe i bankowość oraz Bioinżynieria Zwierząt. Od maja 2013 r. wchodzi w skład Rady Nadzorczej Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, pełni w niej funkcję Przewodniczącego.

Skuteczność monitoringu a niszczenie mienia

Jaką skuteczność posiada nasz monitoring, ile na niego wydajemy, jak i komu możemy udostępnić dane z monitoringu, ile kamer nas „podgląda”? Na te pytania między innymi odpowiemy Państwu w niniejszym artykule.

Decyzja o wprowadzeniu systemu monitorowania terenów osiedlowych SSM była odpowiedzią na prośbę ze strony mieszkańców. System działa od 12 grudnia 2006 roku i w miarę możliwości finansowych jest rozbudowywany. Na jego rozbudowę od tego czasu wydaliśmy już przeszło 380 tys. zł.

Zadaniem systemu jest monitorowanie bieżących zdarzeń. W okresie późniejszym zapisy z kamer są dostępne w zależności od wielkości pamięci rejestratora w okresie od 7 do 25 dni. Okres ten zależy od rodzaju rejestratora: wielkości jego pamięci, klasy zapisywania danych i ilości podłączonych do niego kamer (czym więcej kamer, tym szybciej zapełniana jest pamięć).

Ile płacimy za monitoring? Miesięczne stałe wydatki na monitoring to obecnie około 3300 zł.

Monitoring na zlecenie SSM obsługuje firma WIR SAT – Ireneusz Bajer, która jest odpowiedzialna za jego konserwację oraz udostępnianie danych upoważnionym jednostkom.

Udostępnianie nagranych zdarzeń

SSM stworzyła i wdrożyła zasady postępowania w związku z przeglądaniem i udostępnianiem danych z monitoringu. Udostępnianie nagranych zdarzeń w naszych zasobach przebiega wg niżej określonych zasad:

- Podgląd ze zdarzeń udostępniany jest wyłącznie uprawnionym służbom (policja, straż miejska itp.).
- Podgląd „on-line” mają tylko nieliczne, wyznaczone do tego osoby.
- Dane udostępniane są wyłącznie w przypadkach uzasadnionego podejrzenia popełnienia przestępstwa/wykroczenia (np. włamania, kradzieże, stłuczki samochodowe itp.).
- Udostępniania nagranych zdarzeń dokonuje, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie, w wymienionych w pkt. 2. przypadkach i po otrzymaniu pisemnej (e-mailowej) zgody Spółdzielni – wymieniona wcześniej firma zarządzająca monitoringiem w zasobach Spółdzielni.
- Udostępnianie zapisanych nagrań osobom prywatnym jest zabronione.

Prawo a monitoring

Oczekiwania mieszkańców Spółdzielni w zakresie monitoringu w budynkach i na terenach Spółdzielni

ciąg dalszy na str. 12

Na pytania odpowiada dr Andrzej Mroczkowski

OPINIE NIEZALEŻNEGO RZECZOSZNAWCY ds. rozliczania energii cieplnej

– *Co z tymi kosztami ogrzewania? Zrobił się nie-mały zamęt...*

– Koszty ogrzewania stale rosną. Co roku następuje podwyżka cen energii. Obecnie koszt 1 GJ jest ponad 2 razy wyższy jak w r. 2000. A jest to tylko jeden składnik, drugim jest moc zamówiona. Koszty ogrzewania stanowią największy udział opłat za mieszkania, stąd duże zainteresowanie tematem. Co ciekawe, mieszkańcy nie przyjmują do wiadomości, że zasadniczą sprawą jest koszt ciepła, tylko skłonni są szukać rozwiązań problemu w sposobie podziału tego kosztu na lokale.

– *Nie wszyscy mieszkańcy budynków wielorodzinnych zadowoleni są z tego, że zarządcy rezygnują z uśrednionych opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.*

– Nie ma odwrotu od indywidualnego rozliczania tych kosztów. Ograniczenie ilości energii zużywanej w Unii Europejskiej jest w jej polityce bardzo ważne. Między innymi dyrektywa Unii Europejskiej o efektywności energetycznej (EED – opublikowana 14 listopada 2012 r.) nakazuje powszechne stosowanie liczników ciepła i wody oraz podzielników kosztów ogrzewania. Zalecenia EED powinny być wdrożone do krajowego prawa najpóźniej do połowy 2014 roku. Polska jako członek Unii Europejskiej musi zmniejszać zużycie energii, m.in. w sektorze komunalno-bytowym. Polska Ustawa o efektywności energetycznej z 2011 roku wyznaczyła krajowy cel oszczędności gospodarowania energią (również dla osób fizycznych), którym jest uzyskanie do 2016 roku oszczędności nie mniejszej niż 9 % średniego krajowego rocznego zużycia w latach 2001 – 2005.

– *Indywidualizacja kosztów korzystania z ciepła sprawiła, że mieszkańcy muszą bardzo oszczędnie nim gospodarować, jeśli nie chcą dużo płacić.*

– To prawda. Proszę jednak zwrócić uwagę na fakt, że jest to również szansa dla niezamożnych mieszkańców, dla tzw. odbiorców wrażliwych społecznie. W systemie indywidualnego rozliczania mają oni możliwość wpływania na swoje opłaty. Przy podziale według powierzchni, udział ich lokalu w kosztach budynku może być wielo-

krotnie wyższy i tracą możliwość kontrolowania swoich wydatków i wpływu na ich wysokość. Przykładowo w jednym z analizowanych budynków, w którym jest ponad 70 lokali, około 40 lokali wykazuje koszt jednostkowy ogrzewania mniejszy niż średnia. Po przejściu na system rozliczania według powierzchni, dla około 60 lokali oznaczałoby to podwyżkę opłat. Dla lokali o bardzo małym zużyciu ciepła nastąpiłby czterokrotny wzrost opłat. Czy mieszkańcy tych lokali udźwignęliby taki koszt? Tylko dla kilkunastu lokali o największym zużyciu ciepła oznaczałoby to obniżenie opłat. Koszt ogrzewania ich lokali zostałby rozdzielony na inne lokale. Czy jednak mieszkańcy w większości są skłonni do ponoszenia podwyższonych kosztów?

– *Jak wobec tego wytłumaczyć lokatorom, że w budynkach wielorodzinnych nie jest obecnie możliwe wybieranie sobie sposobu rozliczania kosztów ogrzewania?*

– We wspomnianej unijnej dyrektywie EED zapisano: „Tam, gdzie użycie indywidualnych liczników ciepła jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne kosztowo, powinny być użyte indywidualne podzielniki kosztów ogrzewania(...)” Z żadnego zapisu prawa nie wynika możliwość wybrania sobie przez użytkowników poszczególnych lokali metody rozliczania kosztów ogrzewania. Jest to wyłączne prawo właściciela bądź zarządcy budynku. Regulamin SSM dopuszcza jeszcze możliwość rozliczania na podstawie powierzchni, jeżeli większość mieszkańców (50 % plus 1) tak sobie życzy. Uważam, że taka sytuacja nie powinna mieć miejsca – wobec unijnych dyrektyw i zaleceń krajowych, wskazujących konieczność rozliczania kosztów ogrzewania na podstawie zużycia. Według interpretacji Ministerstwa Gospodarki przekazanej do Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii, rozliczanie według kubatury lub powierzchni może być realizowane wyłącznie tam, gdzie nie ma warunków technicznych do instalowania ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania. Podzielniki są pełnoprawnymi przyrządami do rejestrowania ciepła oddawanego przez grzejniki do pomieszczeń, zgodnie z zapisem EED, normami polskimi i europejskimi.

ciąg dalszy na str. 12

ciąg dalszy ze str. 11

– *Ciepło jest tym medium, którego zużycie najtrudniej opomiarować...*

– Racjonalne gospodarowanie ciepłem na ogrzewanie i prawidłowy rozdział jego kosztów wymaga m.in. pomiaru zużycia ciepła w skali budynku z rozdziałem na centralne ogrzewanie i na ciepłą wodę. Do końca 2016 roku konieczne będzie zainstalowanie w każdym budynku liczników ciepła, rejestrujących jego ogólne zużycie w układzie centralnego ogrzewania i odrębnie w układzie centralnie ciepłej wody. Ponieważ jest to bardzo kosztowne, to dyrektywa EED dała kilkuletni czas na opomiarowanie wszystkich budynków. Na właścicieli i zarządców nałożony został obowiązek podziału kosztów ogrzewania na poszczególne lokale w budynkach, choć ustawa *Prawo energetyczne* jest wewnętrznie sprzeczna i zawiera kilka błędów.

– *Czego dotyczą te błędy i sprzeczności?*

– Sprzeczność wewnętrzna dotyczy ustępów 8, 9 i 12 artykułu 45a. W ust. 8 podano trzy równorzędne „metody” rozliczania, tymczasem nie są to metody, tylko sposób opomiarowania lokali, a w ust. 9 nałożono warunki, które wykluczają stosowanie jednej z nich (na podstawie kubatury lub powierzchni), bo m.in. nie stymuluje to energooszczędnych zachowań mieszkańców. Z kolei w ust. 12 nakazuje się ustalić w regulaminie zamienne rozliczanie opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury, nie definiując co to jest rozliczanie zamienne.

– *Czyli jest to złamanie ust. 9?*

– Tak, w potocznym rozumieniu. Z praktyki wynika, że w jednym budynku nie mogą funkcjonować dwa różne systemy rozliczania kosztów ogrzewania – dla jednych lokali według zarejestrowanego zużycia, a dla innych według powierzchni. Jeśli jednak są lokale, w których nie ma zarejestrowanego zużycia ciepła, bo uniemożliwiają to ich użytkownicy, to szacuje się jego ilość na podstawie kubatury lub powierzchni lokalu i zużycia ciepła w pozostałych lokalach tego budynku. I właśnie takie rozliczenie zarządcy słusznie uznają za zamienne. Obecnie w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej obowiązuje przepis o szacowaniu kosztów dla lokali bez zarejestrowanego zużycia ciepła na poziomie dwukrotnego średniego kosztu ogrzewania lokali w budynku. Jest to prawidłowe rozstrzygnięcie, które jest w pewnym stopniu powiązane ze zu-

życiem ciepła w budynku, jednak lepszym rozwiązaniem jest rozliczanie wg wskazań podzielników.

– *Nie wszystkim mieszkańcom odpowiadają stosowane przez zarządców proporcje podziału kosztów ogrzewania budynku na stałe i zmienne. Jakie powinny być te proporcje ?*

– Nie są one regulowane żadnymi przepisami, są całkowicie w kompetencji zarządcy czy właściciela budynku, który ma w tym zakresie niezbędną wiedzę dotyczącą projektowego obciążenia cieplnego budynku. Podział kosztów na stałe i zmienne nie narusza wysokości kosztu ogrzewania budynku. Do kosztów stałych (które nie są rejestrowane, tylko szacowane) zalicza się koszty stałe dostawcy ciepła, ale również koszty nieuniknionych strat ciepła w budynku oraz koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnie użytkowanych. Koszty stałe powinny być dodatkowo powiększane, gdy w lokalach nie są opomiarowane grzejniki w łazienkach oraz gdy w budynku sporo jest lokali z małym lub zerowym zużyciem ciepła. Według szacunków naszego Stowarzyszenia udział kosztów stałych w przeciętnym budynku powinien wynosić około 60 %. Obecnie stosowany w SSM koszt stały w wysokości 50 % jest prawidłowy, chociaż ze względu na ocieplenia budynków i odstępianie od opomiarowania grzejników w łazienkach, wskazane byłoby powiększenie tego udziału do 60 %.

– *A więc będą zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów ogrzewania?*

– Zwykle zalecam upraszczanie zapisów Regulaminu i dostosowywanie ich do aktualnej sytuacji w zasobach. Trzeba jednak mieć na uwadze, że budynki SSM są bardzo zróżnicowane. Sytuacja jest skomplikowana. Z jednej strony są wymagania prawa, z drugiej określony poziom akceptacji mieszkańców. Trzeba również uwzględnić fakt, że Rada Nadzorcza Spółdzielni jest całkowicie samodzielna przy określaniu zasad rozliczania kosztów ogrzewania. Jest ustawowo upoważniona do wyznaczenia tych zasad. Zwykle należy, tak jak w tym przypadku, zebrać doświadczenia wynikające z rozliczenia w bieżącym okresie rozliczeniowym i zastanowić się czy zmienić Regulamin, czy nie. Obecnie, według aktualnego Regulaminu, mieszkańcy mają wpływ na wysokość swoich kosztów ogrzewania. Podzielniki są odczytywane, rozliczenia są wykonywane w terminie i mieszkańcy regularnie otrzymują rozliczenia kosztów.

Dziękujemy za rozmowę

DOSTAWA CIEPŁA W SEZONIE GRZEW CZYM 2012/2013

Dostawcą ciepła do zasobów Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach jest Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Suwałkach zgodnie z umową sprzedaży energii cieplnej nr 435 z dnia 22.12.1999 r.

Ceny i stawki opłat za usługi Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej określone są w taryfie dla ciepła opracowanej zgodnie z ustawą *Prawo energetyczne*. Taryfa dla ciepła Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Suwałkach każdorazowo zatwierdzana jest przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i publikowana w Biuletynie Urzędu Regulacji Energetyki oraz Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego. Taryfa obowiązuje nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia jej publikacji.

Zgodnie z taryfą dla ciepła Spółdzielnia wnosi do PEC w okresach miesięcznych następujące opłaty za dostarczone ciepło: opłatę za zamówioną moc cieplną w zł/MW, opłatę za dostarczoną energię cieplną w zł/GJ, opłatę stałą za usługi przesyłowe w zł/MW, opłatę zmienną za usługi przesyłowe w zł/GJ.

Zużycie ciepła na cele centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym 2012/2013 wyniosło 214.674 GJ (koszt – 12.479.315 zł), w tym w poszczególnych osiedlach:

- Osiedle „Centrum” 76.476 GJ (4.472.290 zł)
- Osiedle „Północ I” 75.066 GJ (4.414.508 zł)
- Osiedle „Północ II” 63.132 GJ (3.592.517 zł)

Koszty wynikające z opłaty za moc zamówioną na cele centralnego ogrzewania w poszczególnych osiedlach przedstawiają się jak niżej:

- Osiedle „Centrum” 1.306.199 zł (29,2% całkowitych kosztów ogrzewania)
- Osiedle „Północ I” 1.321.685 zł (29,9% całkowitych kosztów ogrzewania)
- Osiedle „Północ II” 1.053.821 zł (29,3% całkowitych kosztów ogrzewania)

Średni koszt ogrzewania lokali w zasobach SSM w okresie rozliczeniowym 2012/2013 wyniósł 2,20 zł/m² p.u., w tym:

- Osiedle „Centrum” 2,31 zł/m² p.u.
- Osiedle „Północ I” 2,34 zł/m² p.u.
- Osiedle „Północ II” 1,97 zł/m² p.u.

Natomiast średnie zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania w budynkach Spółdzielni wynoszą:

- Osiedle „Centrum” – 2,62 zł/m² p.u., w tym:

2 bud. – 1,60 zł/m² p.u.,
2 bud. – 2,15 zł/m² p.u.
1 bud. – 2,30 zł/m² p.u.
11 bud. – 2,40 zł/m² p.u.
1 bud. – 2,50 zł/m² p.u.
7 bud. – 2,60 zł/m² p.u.
8 bud. – 2,70 zł/m² p.u.
3 bud. – 2,80 zł/m² p.u.
18 bud. – 2,90 zł/m² p.u.

- Osiedle „Północ I” – 2,76 zł/m² p.u., w tym:

3 bud. – 2,40 zł/m² p.u.
8 bud. – 2,60 zł/m² p.u.
14 bud. – 2,70 zł/m² p.u.
7 bud. – 2,80 zł/m² p.u.
18 bud. – 2,90 zł/m² p.u.
3 bud. – 3,10 zł/m² p.u.

- Osiedle „Północ II” – 2,26 zł/m² p.u., w tym:

1 bud. – 1,70 zł/m² p.u.
4 bud. – 2,05 zł/m² p.u.
15 bud. – 2,10 zł/m² p.u.
1 bud. – 2,25 zł/m² p.u.
26 bud. – 2,30 zł/m² p.u.
4 bud. – 2,40 zł/m² p.u.
6 bud. – 2,60 zł/m² p.u.

Inspektor ds. ciepłownictwa w dziale GZM

W związku z pojawiającymi się często wątpliwościami dotyczącymi rozliczania kosztów c.o. według podzielników – chcemy ten problem przybliżyć naszym mieszkańcom w sposób możliwie najprostszy. Odpowiemy też na pytanie, skąd się bierze cena jednostki z podzielnika.

Budynek

Ilość ciepła pobrana przez budynek (każdy z osobna) – przez mieszkańców w lokalach i przez wszystkie miejsca i zakamarki nieopomiarowane – cała ta ilość jest dokładnie zmierzona przez licznik zamontowany w budynku. Oczywiście przelicza się to na pieniądze, bo pobrane ciepło kosztuje (w tych kosztach ok. 30 proc. stanowi moc zamówiona). Jakie to są pieniądze? Mówi

JAK PŁACIMY ZA OGRZEWANIE MIESZKANIA?

o nich artykuł na str. 13 „Dostawa ciepła w sezonie grzewczym 2012/2013”. Na cenę Spółdzielni nie ma wpływu. Ustala ją PEC, zatwierdza Urząd Regulacji Energetyki. Tu ma swoje źródło także cena jednostki z podzielnika. Gdyby budynek dostał ciepło za darmo, jednostka też nie kosztowałaby nic.

Podział

Jednakże za darmo energii cieplnej żaden budynek nie otrzymuje, wręcz przeciwnie – ile „nabrał”, za tyle musi zapłacić; ściślej – muszą zapłacić jego mieszkańcy. Rzecz w tym – kto ile?

Koszty ogrzania budynku dzieli się na koszty stałe i zmienne (w obecnym okresie rozliczeniowym 50 % i 50 %). Koszty zmienne to podzielniki, stałe to opłaty wynikające z taryfy dla ciepła, łazienki, klatki schodowe, pion, pomieszczenia wspólne etc. Komu ile z nich się przypisuje? Kwotę kosztów stałych dzieli się przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w budynku i otrzymuje się cenę jednego metra kwadratowego. Jeżeli na koszt stały przypadałaby kwota w wysokości 100 zł, a w całym budynku byłoby 100 m kw. powierzchni użytkowej, to 1 m kw. kosztowałby złotówkę. Kto ma mieszkanie np. 45-metrowe, zapłaci w takiej

sytuacji 45 zł. Tak to się liczy.

Drugie 50 % z kosztów ogrzania budynku (powstających – powtórzmy – z cen PEC-u) należy podzielić przez wszystkie jednostki ze wszystkich podzielników we wszystkich opomiarowanych mieszkaniach. Jeżeli na koszty zmienne przypadłoby (z kosztów ogrzania całego budynku) 100 zł, a wszystkich jednostek „naciągnęłoby” we wszystkich lokalach 100 – to 1 jednostka kosztowałaby 1 zł. Kto „nagrzał” 20 jednostek, zapłaci w takiej sytuacji 20 zł. Kto 50 – zapłaci 50.

Tak to się liczy. No może niezupełnie, bo jednostki mnożone są jeszcze przez współczynniki redukcyjne zależnie od położenia lokalu w bryle budynku.

Czy można uciec od podzielnika?

Na razie tak, ale dyrektywa Unii Europejskiej

daje czas na opomiarowanie wszystkich budynków do końca 2016 r. Obecnie można rozliczać się też wg ryczałtu, wtedy zaliczka za c.o. jest dwa razy wyższa. Jeśli ktoś płaci zaliczkowo np. 130 zł miesięcznie, to ryczałtowo płaciłby 260 zł (130 x 2,0) i po zakończeniu okresu rozliczeniowego jeszcze może dopłacić w przypadku, gdy koszt ogrzania mieszkania wyliczony wg maksymalnego zużycia lokalu z podzielnikami będzie wyższy niż opłata ryczałtowa. Co prawda rzeczoznawca kwestionuje ryczałt (jak każdy sposób rozliczania „inaczej”), twierdząc, że rozliczanie bez opomiarowania należy stosować tylko tam, gdzie nie ma możliwości instalowania podzielników.

Jest też inny sposób „ucieczki”. Jeżeli większość mieszkań w budynku (50 proc. plus 1 mieszkanie) zdecyduje, że nie chce rozliczeń za c.o. według podzielników, tylko od powierzchni – to tak będzie. Rzeczoznawca i tu ma wątpliwości: czy większość może zmuszać resztę do przyjęcia rozliczeń, których ta reszta nie chce?

Wkrótce wszelkie dyskusje na ten temat staną się zbędne. Przejdzie unijny walec i wyrówna: wszystko będzie opomiarowane.

(jot)

Monitoring

ciąg dalszy ze str. 10

sprowadzają się do udostępnienia im podglądu. Niestety należy zachować równowagę pomiędzy zagwarantowaniem praw jednostki a ogólnym interesem podmiotów. Zgodnie bowiem z art. 29 ochrony danych osobowych, przy posługiwaniu się wideonadzorem respektować należy zasadę proporcjonalności – kryteriów wykorzystywania urządzeń w konkretnych sytuacjach oraz ustaleń dotyczących przetwarzania danych, odnoszących się także do zasad dostępu i okresu przechowywania, gdyż ustawa o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 ze zm.) nie reguluje w sposób szczegółowy tych kwestii.

Dlatego też w Spółdzielni dostęp do zapisów z kamer: „on-line” oraz podglądu do zaistniałych zdarzeń mają tylko wyznaczone uprawnione osoby: kierownicy administracji Osiedla, kierownicy Grup Konserwatorów oraz administratorzy (jako jedyni w Spółdzielni posiadają kody i oprogramowanie umożliwiające dostęp do podglądu z kamer). Osoby te udostępniają dane z monitoringu, respektując zasady zawarte w ustawie o ochronie danych osobowych z dnia 29.08.1997 r., wyłącznie uprawnionym służbom: policji, straży miejskiej itp. Są oni jednocześnie odpowiedzialni za nierozpowszechnianie dostępu do kamer innym osobom, włącznie z innymi pracownikami administracji, oraz pilnują, aby dane nie były zapisywane i rozpowszechniane w nielegalny sposób.

Brak uregulowań prawnych ogranicza stosowanie monitoringu, gdyż powstają pytania dotyczące legalności instalowania monitoringu wideo w pomieszczeniach należących do spółdzielni mieszkaniowych, jak również zasad dostępu do zarejestrowanych materiałów oraz legalności skierowania kamer na drzwi czy okna poszczególnych mieszkań. Odnośnie natomiast wejść do klatek schodowych – to uważamy, zgodnie z ogólnie publikowanymi informacjami na ten temat, że mamy prawo do ich monitorowania. Spółdzielnia

powyższe kwestie uregulowała wewnętrznymi zasadami (m.in. § 9 ust. 4 Regulaminu używania lokali i porządku domowego...).

Zakres monitoringu

Obecnie w zasobach SSM znajduje się 41 rejestratorów, do których podłączonych jest ponad 200 kamer, które obejmują swoim „zasięgiem” znaczną część zasobów mieszkaniowych.

Skuteczność monitoringu osiedlowego

Dozorem wizyjnym obejmowane są miejsca, które wg opinii mieszkańców i Policji są najbardziej niebezpieczne lub na których w dużym stopniu dochodzi do dewastacji mienia.

Koszty dewastacji to kwota rzędu ok. 60 tys. zł rocznie (w 2012 r. wystąpiły 232 przypadki dewastacji na kwotę 60.504,62 zł). Zauważamy jednak tendencję malejącą.

Nieznana jest Spółdzielni statystyka wykrywalności z danych udostępnianych z systemu monitoringu. Od 2010 r. udostępniliśmy Policji dane do prawie 80 zdarzeń, a w 2013 r. do 35 prowadzonych postępowań. Trzeba jednak pamiętać, że niejednokrotnie sam fakt występowania dozoru wizyjnego kamer powoduje skuteczne przeciwdziałanie niepożądanym zdarzeniom.

Podsumowanie i wnioski

Reasumując: SSM posiada już znacznie rozbudowany system monitoringu osiedlowego, w który przez ponad 6 lat zainwestowała i ciągle inwestuje duże środki finansowe. System ten obejmuje swoim zasięgiem 40 proc. zasobów mieszkaniowych. Monitoring spełnia zarówno funkcję prewencyjną jak i wykrywczą. Wprowadzenie systemu monitoringu osiedlowego z pewnością przyczyniło się do zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców i ich mienia.

W przyszłości w miarę możliwości finansowych „stawiamy” na dalszą rozbudowę monitoringu – zarówno ilościową jak i jakościową, koncentrując się na najbardziej newralgicznych miejscach, które są systematycznie wskazywane przez naszych mieszkańców.

Sporządził G. Karwel

INFORMACJA

Informujemy, że na stronie internetowej Spółdzielni: www.ssm.suwalki.pl umieszczony jest:

- skład osobowy Rady Nadzorczej SSM wraz z zaznaczeniem pełnionej w Radzie funkcji;
- skład osobowy Rad Osiedlowych: z zaznaczeniem pełnionej funkcji i harmonogramem dyżurów.

Członkowie Rady Nadzorczej przyjmują mieszkańców w biurze Spółdzielni przy ul. Korczaka 2A w każdy poniedziałek, w godzinach 15⁰⁰ – 17⁰⁰, a członkowie Rad Osiedli w biurach właściwej administracji osiedli co dwa tygodnie, również w poniedziałki, w godzinach od 15⁰⁰ do 17⁰⁰ wg grafiku dyżurów. Grafiki dostępne są na podanej stronie internetowej Spółdzielni.

Zarząd Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

PLAN DZIAŁAŃ **związanych z postulatami mieszkańców** **dotyczącymi zmian w rozliczaniu kosztów ogrzewania**

1. Zlecenie przeprowadzenia lustracji problemowej obejmującej zagadnienia:

- zgodności zapisów „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w zasobach Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach” z przepisami powszechnie obowiązującego prawa, w tym w szczególności z art. 45a ustawy *Prawo energetyczne* (Dz.U.1997, Nr 54, poz. 348 ze zm.) w okresach rozliczeniowych kosztów centralnego ogrzewania: 2012/2013 oraz trwającym 2013/2014:

- zasadności zarzutów sformułowanych w piśmie z dnia 18 listopada 2013 roku kierowanym przez przedstawicieli mieszkańców Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Zarząd Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wystąpił do Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie o przeprowadzenie lustracji problemowej w opisanym wyżej zakresie. Lustrację w Spółdzielni rozpoczęto 17.12.2013 r. i będzie trwała ona do 28.02.2014 r. Wyniki zostaną przedstawione Zarządowi i Radzie Nadzorczej Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w marcu 2014 r.

2. Wystąpienie do Ministerstwa Gospodarki w Warszawie w zakresie przyjęcia przepisów w prawodawstwie krajowym wprowadzających zalecenia Dyrektywy Unii Europejskiej o efektywności energetycznej – Dyrektywa 2012/27/UE opublikowana 14 listopada 2012 r.

Zarząd Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pismem z dnia 17 grudnia 2013 r. wystąpił do Ministerstwa Gospodarki odnośnie wskazania terminu wprowadzenia w prawodawstwie krajowym zaleceń przywołanej wyżej Dyrektywy Unii Europejskiej o efektywności energetycznej. W odpowiedzi Departament Energetyki wyjaśnił, że w Ministerstwie Gospodarki prowadzone są prace nad projektem nowej ustawy o efektywności energetycznej. Jej wprowadzenie, zgodnie z art. 28 ust. 1 dyrektywy Parlamentu Europejskiego, ustalone jest na 5 czerwca 2014 r. Również do tego terminu, zgodnie z art. 9 ust. 3, należy zamontować liczniki ciepła na granicy jego dostawy do budynku (węzła ciepła), w przypadku gdy liczba zasilanych z węzła budynków wielolokalowych jest większa niż jeden. Ponadto zarządcy i właściciele budynków wielomieszkaniowych mają obowiązek zamontowania do 31 grudnia 2016 r. w każdym lokalu indywidualnych liczników zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej. Wyjątek będą stanowiły sytuacje,

w których zamontowanie takiego licznika będzie technicznie niewykonalne (bądź nieoptymalne). Wówczas do szacowania zużycia ciepła w tych lokalach będą służyć podzielniki kosztów ciepła. Takie rozwiązanie dotyczy 98 % zasobów Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

3. Na posiedzenie Rady Nadzorczej Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w styczniu 2014 r. przygotowano:

3.1. opinię dotyczącą rozliczania kosztów c.o. objętą obowiązkiem regulaminowym przez:

- biuro adwokackie,
- rzeczoznawcę ds. rozliczeń energii;

3.2. stanowisko Zarządu SSM w zakresie proponowanych zmian przez grupę Członków SSM:

- procedurę przygotowania materiałów wdrażających zmiany,
- określono zakres i warunki techniczne spełnienia zagadnień w zakresie postulowanych zmian;

3.3. założenia projektowanych zmian do „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w zasobach SSM w Suwałkach” w oparciu o:

- opinię rzeczoznawcy ds. rozliczeń,
- informację z Ministerstwa Gospodarki w zakresie obowiązywania zaleceń Dyrektywy 2012/27/UE o efektywności energetycznej ;

4. W oparciu o przedłożoną procedurę przyjęcie na posiedzeniu Rady Nadzorczej (w styczniu 2014 r.) harmonogramu działań zmierzających do zmian w sposobie rozliczania kosztów energii cieplnej.

5. Na posiedzenie Rady Nadzorczej Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w marcu 2014 r. Zarząd SSM przygotowuje opinię Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „Instal” w Warszawie w zakresie zmian do „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w zasobach SSM w Suwałkach”.

6. Konsultacje nowych rozwiązań regulaminowych z członkami Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej planowane są na kwiecień 2014 roku, po otrzymaniu protokołu lustracyjnego, o którym mowa w pkt. 1.

7. Podjęcie uchwały w zakresie zatwierdzenia zmian do regulaminu:

7.1. omówienie (maj 2014 roku) tych zmian na Walnym Zgromadzeniu Członków Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Zarząd Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej