

SPOSOBY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA

jako metoda zwiększania wpływów do budżetu

Z wielkim zainteresowaniem zabrałem się do lektury artykułu Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej w Świdnicy zamieszczonego w nr 6/727 „Domów Spółdzielczych”. Problemy racjonalnej gospodarki ciepłem i związanych z tym kosztów, w tym w sposobie ich rozliczania pomiędzy użytkowników lokali, są niezwykle istotne nie tylko dla ich kieszeni, ale też dla trudnej do ogarnięcia sfery psychologicznej oceniającej sprawność działania zarządcy nieruchomości.

To właśnie sposób rozliczania kosztu zakupu ciepła dostarczanego do budynku pomiędzy poszczególne lokale i osiągnane w ten sposób wyniki stanowią istotny czynnik oceny pracy zarządcy, w przypadku spółdzielni – zarządu tejże.

I właśnie z tą tezą postawioną przez Autora na wstępie rzezczonego artykułu zgadzam się całkowicie. Z pozostałymi tezami już niekoniecznie. A na pewno dobrze się stało, że temat rozliczeń kosztów ciepła powrócił na łamy naszego poczytnego miesięcznika.

I tak, analizując w kolejności stwierdzenia Autora, nie bardzo rozumiem rozróżnione pojęcia: „ilości ciepła dostarczanego do lokalu” od „faktycznie zużytego”. Widocznie dwa semestry termodynamiki na uczelni to za mało, bym ogarnął głębię tego kapitalnego dla dalszego zrozumienia istoty propagowanego systemu rozliczeń kosztów zakupu ciepła o tzw. „komfort cieplny”. Czytamy dalej, że właśnie ta metoda: „jak wykazała wieloletnia praktyka, jest metodą bezsporną”. Dlaczego więc nie jest powszechnie stosowana? To, że nie jest, przyznaje sam Autor. Czy już to nie stanowi przekonującego dowodu, że widocznie ma

więcej wad niż system rozliczania kosztów zakupu ciepła oparty o nagrzewnikowe podzielniki ciepła czy to wyparkowe czy elektroniczne. Chyba nie można zarządców nieruchomości posądzać o skrajną niewiedzę czy świadome szkodenie interesom mieszkańców.

System GT15 i unowocześniony GP48 stanowią bowiem próbę wyeliminowania wady, jaką obarczony jest system oparty o podzielniki. Wada ta to konsekwencja niskiego stopnia izolacyjności przegród budowlanych pomiędzy mieszkaniami w budynku wielolokalowym. Budynki z okresu boomu mieszkaniowego lat 60. czy 70. posiadały niską izolacyjność ścian zewnętrznych, a jeszcze w większym stopniu – wewnętrznych. Polska na węgla stała i energia miała być tania.

O ile proces ocieplania elewacji jest obecnie powszechny, bo determinuje go jedynie posiadanie środków finansowych na ten cel, to o zwiększeniu izolacyjności ścian wewnętrznych w ogóle nikt nawet nie myśli i ciepło wędruje między lokalami. Oznacza to w praktyce, że za wybitnych „oszczędzaczy” w jakiejś części płacą lokatorzy zużywający ciepło w stopniu umiarkowanym, a tym bardziej w dużym.

Podstawą rozliczeń systemu nastawionego na „komfort” jest wielkość temperatury w danym lokalu, a tak naprawdę tylko w przedpokoju, gdyż tam umieszczone są czujniki pomiaru temperatury. Eliminując jedną wadę, fundujemy sobie nowe.

Po pierwsze, gdzie jest powiedziane, że temperatura w przedpokoju jest miarodajna do oceny średniej temperatury w całym mieszkaniu? Dość powszechnie stosowane jest ogrzewanie małego raczej przedpokoju poprzez puszczenie w nim rury centralnego ogrzewania o stosunkowo dużej mocy cieplnej, tak na powitanie chłodnego powietrza wpływającego przez drzwi wejściowe. Przedpokój może być najcieplejszym pomieszczeniem w całym mieszkaniu.

Po drugie, na ogólny bilans cieplny w mieszkaniu wpływ ma wiele urządzeń emitujących ciepło. Ich udział w tym bilansie jest różny i niekoniecznie minimalny. Stosujemy obecnie wiele urządzeń gospodarstwa domowego o mocy kilku tysięcy watów. Za energię elektryczną płacimy już oddzielnie. Podobnie za gaz, również źródło ciepła. Czyli za część

ciepła w lokalu mamy płacić podwójnie? Kuriozalnie wręcz brzmi twierdzenie Autora, że dopiero przejście na system rozliczeń kosztu ciepła w oparciu o komfort cieplny zrodziło w świadomości lokatorów potrzebę konieczności regulacji temperatury w lokalach. A czemu to służy głowica termostatyczna przy grzejniku, na którym zamocowano również podzielnik kosztów? Tu mieszkaniec nie jest zainteresowany utrzymaniem właściwej temperatury i przez to wpływaniem na poziom kosztu ciepła przypadającego na lokal? Podobnie ma się również kwestia ustalania zaliczek. Czy sposób ustalania wysokości zaliczek oparty o analizę zużycia ciepła z lat poprzednich i prognozowaną cenę ciepła to tylko specyfika systemu opartego o pomiar komfortu cieplnego? Tak czyni wszak każdy odpowiedzialny zarządca nieruchomości, niezależnie od sposobu rozliczania kosztów ciepła. Wysokość wpływów z tytułu zaliczek nie może w sposób drastyczny odbiegać od faktycznych wyników rozliczania. To podważałoby zaufanie mieszkańców do instytucji rozliczania kosztów ciepła w ogóle. Zdziwienie budzi również fakt, że doświadczenia z nowym systemem (opartym o komfort cieplny) przeprowadzono w Świdnickiej Spółdzielni na kilku budynkach w 1999 roku. I już zapewne po kilku miesiącach, bo w tym samym roku, podjęto decyzję o wprowadzeniu tego systemu do rozliczeń kosztu we wszystkich budynkach Spółdzielni. Co za doświadczenia można zdobyć w tak krótkim okresie?

Rozumiem, że jakiś zarządca przez kilka lat prowadzi w części swoich zasobów rozliczanie kosztów zakupu ciepła równocześnie dwoma sposobami i na podstawie tych doświadczeń wypowiada się o wyższości któregoś z testowanych systemów i go wprowadza do powszechnego stosowania.



**PROCES
OCIEPLANIA ELEWACJI
JEST OBECNIE POWSZECHNY,
DETERMINUJE GO JEDYNI
POSIADANIE ŚRODKÓW
FINANSOWYCH NA TEN CEL.**

I teraz rzecz może najważniejsza. Autor opatuje nas informacjami zamieszczonymi w licznych tabelkach, z których tak naprawę niewiele wynika. To że spadało zużycie GJ na przestrzeni ostatnich lat jest chwalebne. Jest to na pewno wynikiem działań termomodernizacyjnych prowadzonych przez Spółdzielnię, jak i sprzyjających warunków pogodowych w tych latach, co obrazuje jeszcze inna tabelka. To, że umożliwiło to zmniejszenie wielkości mocy zamawianej – również. Spadek mocy idzie bowiem w ścisłej, wprost proporcjonalnej do zużycia – wielkości. Tabela o kształtowaniu się kosztów ciepła ponoszonych przez Spółdzielnię na przestrzeni lat 2002–2010 świadczy o tym, że nie ma logicznego, ścisłego związku między zużyciem ciepła a jego kosztem. Zużycie spada, koszt bynajmniej. To stanowi najlepszy dowód, że dostawcy ciepła podnoszą systematycznie i w sposób znaczący jego cenę. Udział zużycia w koszcie jest stale pomniejszany. Nic nie wskazuje, by ten trend miał ulec zmianie. By móc wyciągnąć właściwe wnioski, za jaką cenę Spółdzielnia osiąga ten swoisty spokój społeczny i pełną aprobatę stosowanego w nich systemu, w którym nie ma w ogóle dopłat do wnoszonych

zaliczek (!), trzeba znać wielkości wprowadzone do wspólnego mianownika, w tym przypadku średnie jednostkowe wielkości, a więc GJ/m², W/m², a przede wszystkim zł/m²/m-c.

Ewentualne osiągnięcie aktualnie pełnej szczęśliwości przy średnim poziomie kosztu, np. ponad 3 zł/m²/m-c, nie byłoby żadnym sukcesem.

Oczywiście tak jakoś jest, że najbardziej mieszkańca boli, gdy jego sąsiad płaci za ciepło wyraźnie mniej niż on. Chyba lata realnego socjalizmu wywarły na psychice ludzkiej swoiste piętno. Ma być po równo. I coś mi się zdaje, że ten rzekomo doskonały system rozliczeń kosztu taki właśnie „komfort”, tyle że psychiczny – zapewnia. I nie tylko mieszkańcom.

A może zaciekawi Czytelników, jak kształtują się te podstawowe dane, mówiące również o wartości systemu rozliczeń dokonywanych w Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w oparciu o system rozliczeń i podzielniki nagrzewnikowe w latach 1996–2010 wyparkowe (od 2010 już elektroniczne, z funkcją zdalnego odczytu drogą radiową). Przedtem jednak kilka informacji o Spółdzielni ściśle związanych z tematem.



Rodzaj danych	2000/01	2001/02	2002/03	2003/04	2004/05	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10
Ilość GJ/m ²	0,44	0,47	0,49	0,43	0,40	0,41	0,30	0,36	0,33	0,36
Zapotrzebowanie mocy MW	88,9	88,9	88,5	75,9	69,7	66,3	62,5	61,7	61,3	62,5
Koszt zł/m ² /m-c	1,86	1,88	1,94	1,80	1,65	1,68	1,40	1,54	1,59	1,92

Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa ma w swoich zasobach ponad 20 tys. lokali, w tym przeszło 18,5 tys. mieszkalnych, o całkowitej powierzchni użytkowej ponad 1 mln m².

W roku bieżącym ocieplane są ostatnie dwa budynki z całkowitej liczby 350. Wymiana stolarki okiennej na energooszczędną (K11) na 31.12.2010 r. zaawansowana była w ok. 75%. To „około”, gdyż w Spółdzielni funkcjonuje z doskonałym skutkiem system wymiany stolarki we własnym zakresie z późniejszą refundacją. Zaawansowanie finansowania wymiany w ramach funduszu remontowego na koniec ubiegłego roku przekroczyło 67%.

Bez postępu w termomodernizacji budynków i działań energooszczędnych trudno o zmniejszenie zużycia energii cieplnej. Problem w tym, że samo zużycie w coraz mniejszym stopniu rzutuje na

koszt dostarczonego ciepła, o czym już wcześniej.

Te dane dotyczące rozliczania ciepła osiągnięte w KSM w latach 2000/2011 do 2009/2010 ilustruje tabelka powyżej mówiąca o jednostkowym zużyciu ciepła, jednostkowym koszcie i spadku mocy zamawianej.

Może jeszcze przypomnienie, że rozdział kosztu zakupu bądź wytworzenia ciepła w oparciu o nagrzejnikowe podzielniki datuje się od 1900 roku. Z tego właśnie roku pochodzi pierwszy – maturalnych rozmiarów – podzielnik.

Firma, z której programu rozliczeń i urządzeń wskaźnikowych korzystamy – w 2017 roku, a więc za niespełna 6 lat obchodzić będzie stulecie swego istnienia. Kilka pokoleń fachowców pracowało nad udoskonaleniem tego systemu. To, że różnicuje on koszty ciepła pomiędzy użytkownikami systemu, jest wynikiem różnego wszak stopnia

korzystania z ciepła. Tego oczywistego faktu nie można negować i dla zapewnienia tzw. „spokoju społecznego” zaklinać rzeczywistość i uciekać się do tworzenia „bezsportnego” sposobu rozliczania kosztów. Tę „bezsportność” ma zapewnić niewątpliwie uśrednianie kosztów, likwidując przypadki ekstremalne.

To chyba cała istota „komfortowego” systemu rozliczeń. Nazwa adekwatna do celu, jakiego ma służyć. A można iść jeszcze dalej. Można w ogóle przy rozdziale kosztów zrezygnować z jakichkolwiek urządzeń technicznych. Artykuł 45a ustawy – Prawo Energetyczne dopuszcza wszak rozliczanie kosztu zakupu ciepła w proporcji do wielkości powierzchni mieszkania. Tym sposobem rozliczane jest w Polsce około 50% mieszkań w budynkach wielolokalowych. System ten ma jeszcze jedną wielką zaletę – znacznie zwiększa wpływy do budżetu państwa. ■

Z wielkim żalem przyjęliśmy wiadomość o śmierci

dr. Gerarda Bieńka

Sędziego Sądu Najwyższego w stanie spoczynku.

*Wyrazy szczerego współczucia
Rodzinie i Najbliższym*

składa

*Rada Nadzorcza, Zarząd i Pracownicy
Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowiec”
w Krakowie*