

ZNASZYCH OSIĘDŁY

27 000 lokatorów,
232 nieruchomości w 6 rejonach Zabrze,
218 budynków mieszkalnych, 139 lokali użytkowych

nakład 12 500 egz.

Wspólne sprawy: Ważą się losy ceny ciepła



z arch. ZPEC

Rozmowa z prezesem Zabrzańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej sp. z o.o. LESŁAWEM ZŁOTOROWICZEM

– **Panie Prezesie, cena ciepła, dostarczanego do spółdzielczych budynków przez ZPEC, zostanie zapewne podwyższona w rozpoczętym sezonie grzewczym. Od kiedy i o ile?**
– Obecnie stosowana taryfa dla ciepła obowiązuje do 31.12.2013 r. Wnioskowaliśmy, by cena wzrosła o 5,6 %. W tej sprawie trwa postępowanie

taryfikacyjne przed prezesem Urzędu Regulacji Energetyki w Katowicach, bo taka procedura nas obowiązuje. Prawdopodobnie pod koniec listopada poznamy decyzję URE. Jeśli zaakceptuje nową taryfę, to zostanie ona opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego. Sądząc,

dok. na str. 4

Nasza woda jest czysta i dobra

Rozmowa z prezesem Zabrzańskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. PIOTREM NIEMCEM

– **Panie Prezesie, ile będą płacić mieszkańcy Zabrze za wodę i odprowadzenie ścieków w przyszłym roku?**

– Jeszcze nie możemy podać konkretnych danych. Więcej będę wiedział na ten temat na początku 2014 roku. Wniosek taryfowy zostanie złożony do Gminy Zabrze do 21 stycznia 2014 roku, 14–15 lutego zajmie się nim Rada Miejska, 31 marca nowe taryfy wejdą w życie. Głównym zadaniem ZPWiK jest dostarczanie wody oraz oczyszczanie i odprowadzanie ścieków. Jak każda spółka prawa handlowego jesteśmy prawnie zobowiązani do wypracowania zysku. Nasza marża wynosi zaledwie 0,5 %. Zaciągamy kredyty tylko wtedy, gdy musimy mieć wkład własny przy ubieganiu się o dotacje unijne. Konieczne jest stałe optymalizowanie kosztów, szczególnie



z arch. ZPWiK

w przypadku podwyżek cen prądu, gazu, materiałów oraz wyższych podatków, no i wobec malejącego zużycia wody.

– **Wyższe ceny skłaniają użytkowników do oszczędnego gospodarowania nią. Maleje też liczba mieszkańców Zabrze.**

dok. na str. 6

ogłoszenia

Pożyczka Konsolidacyjna

Potrzebujesz gotówki?

Właściwy Adres

1

SKOK Im. M. Kopernika

Dobrze traficie!

SKOK KOPERNIK

ZABRZE

- ul. 3 Maja 14, tel. 32/ 300 57 10
- ul. Makoszowska 24, tel. 32/ 300 57 02
- ul. Plac Wolności 289, tel. 32/ 300 57 76

*Niniejsza informacja nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Możliwość skorzystania z oferty uzależniona jest od indywidualnej oceny Klienta. Oferta na dzień 12.07.2013 r.

Ekspert o rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody

O rozliczaniu kosztów ogrzewania rozmawialiśmy ze specjalizującym się w tej problematyce dr. inż. ANDRZEJEM MROCKOWSKIM, rzeczoznawcą Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii, biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w Poznaniu.

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

korzystania z ciepła sprawiła, że muszą bardzo oszczędnie gospodarować nim, jeśli nie chcą dużo płacić.

W jednej z opinii przypomniał Pan, że w unijnej dyrektywie EED zapisano: „Tam, gdzie użycie indywidualnych liczników ciepła jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne kosztowo, do pomiaru ogrzewania powinny być użyte indywidualne podzielniki kosztów ogrzewania do określania zużycia ciepła

dok. na str. 2

Ekspert o rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody



z arch. ZSM

dok. ze str. 1

przez każdy grzejnik, chyba że zostanie wykazane przez kraj członkowski, że instalacja takich podzielników kosztów ogrzewania nie będzie opłacalna kosztowo". Wyjaśnił Pan również, że 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. Napisał Pan jeszcze, że wobec unijnych dyrektyw, wskazujących konieczność rozliczania kosztów ogrzewania na podstawie zużycia, domaganie się przez niektórych mieszkańców prawa decydowania zwykłą większością głosów o pozbawieniu innych mieszkańców prawa do ponoszenia opłat w istotnej części zgodnych z indywidualnym zużyciem, nie powinno być uwzględnione. Możliwość rezygnacji z prawa do indywidualnego rozliczania, Pana zdaniem powinna być brana pod uwagę przez zarządcę tylko wtedy, gdy chcą tego użytkownicy wszystkich mieszkań w budynku. W większości budynków w Polsce, o czym przypomina Pan w tym dokumencie, są instalacje centralnego ogrzewania z wieloma pionami. Nie ma tam możliwości zainstalowania ciepłomierza w mieszkaniu, więc należy stosować podzielniki kosztów ogrzewania. Są one pełnoprawnymi przyrząd-

dami do rejestrowania ciepła oddawanego przez grzejniki do pomieszczeń, zgodnie z zapisem EED, normami polskimi i europejskimi.

- Nie ma odwrotu od indywidualnego rozliczania tych kosztów. Ograniczenie ilości energii zużywanej w Unii Europejskiej jest w jej polityce bardzo ważne, bo połowę trzeba do UE importować. Szacunki pokazują, że około 40% energii zużywane jest w budynkach mieszkalnych, m.in. na ogrzewanie ich i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. 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. W Polsce, w związku z tym, znowelizowana zostanie ustawa Prawo energetyczne. Doświadczenia państw, które od wielu lat stosują zindywidualizowany system rozliczania kosztów ciepła pokazują, że osiąga się tą drogą znaczące oszczędności w jego zużyciu, a tym samym zmniejsza się zużycie nieodnawialnych zasobów energii i zanieczyszczenie środowiska naturalnego. No i osiąga się ten efekt niemal bezinwestycyjnie, jedynie dzięki racjonalnym zachowaniom odbiorców. 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 oszczędnego 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.

- Jak, wobec tego co Pan mówi, wyłumaczyć lokatorom, że w budynkach wielorodzinnych nie jest obecnie możliwe nie tylko uśrednianie opłat za ciepło, ale i płacenie wyłącznie według wskazań urządzeń pomiarowych, montowanych w ich mieszkaniach? Niektórzy zwolennicy liczników

nie akceptują konieczności ponoszenia kosztów stałych, związanych z gotowością dostarczania ciepła do budynków i do mieszkań przez jego dostawcę (na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody) oraz sposobu rozliczania go. Niektórzy uważają, że nie powinni pokrywać strat ciepła, do których dochodzi podczas przesyłu, bo są zawinione przez dostawcę ciepła lub zarządcę budynków.

- Według ustawy Prawo energetyczne właściciel lub zarządca budynku nie ma innej możliwości, jak podzielić całość kosztów zakupu ciepła, lub kosztów wytworzenia ciepła we własnym źródle, na wszystkie lokale. Nie może nie podzielić kosztów stałych na lokale. Co więcej, jest uprawniony do określenia podziału całkowitych kosztów ogrzewania na koszty stałe i zmienne. Nasze Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii zaleca, aby udział kosztów stałych do rozliczenia na lokale w budynku, był większy niż w fakturach od dostawcy ciepła. Brak kosztów stałych, czy też ich zbyt mały udział, zachęca mieszkańców do nadmiernego oszczędzania ciepła. Racjonalne gospodarowanie ciepłem nie polega na jego nadmiernym oszczędzaniu.

- Producenci i dostawcy ciepła mogą zarabiać na nim. Zarządcą prawo nie pozwala na to, a jednocześnie obarcza ich obowiązkiem podziału kosztów ogrzewania lokali i podgrzania wody. Oczywiście każe im to robić zgodnie z przepisami, a one są bardzo ogólne i sprzeczne wewnętrznie, nie mówiąc już o tym, że ciepło jest tym medium, którego zużycie najtrudniej opomiarować; znacznie łatwiej zrobić to z prądem, wodą.

- 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. Niestety, w Polsce w porównaniu do państw zachodnich, nie dostrzega się jeszcze potrzeby zapobiegania marnotrawieniu energii, nie ma wspólnych działań w tym zakresie organów ustawodawczych i środków masowego przekazu. Na właścicieli i zarządców budynków nałożony został obowiązek podziału kosztów ogrzewania na poszczególne lokale w budynkach, ale nie ustalono zasad tego podziału i nie wprowadzono zasad powszechnego obowiązku rejestracji zużycia ciepła i wody. Do tego obowiązująca jeszcze ustawa Prawo energetyczne jest wewnętrznie sprzeczna, zawiera kilka błędów i parametr, który jest niepraktyczny i trudny w stosowaniu.


- Czego dotyczą te błędy, sprzeczności, parametry?

- Sprzeczność wewnętrzna jest między zapisami 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, tzw. ryczałtowej), bo m.in. nie stymuluje energooszczędnych zachowań mieszkańców. Z kolei w ust. 12 nakazuje się ustalić w Regulaminie zamiennie rozliczanie opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni i kubatury....

- Czyli złamanie ust. 9?

- Tak. Dodatkowo, 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 ryczałtowo. 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

Piekarnie BOCHEN
OD 1919



Piekarnia Bochen Sp. z o.o.
ul. Przemysłowa 6
tel.: 32 277-99-99
www.facebook.com/piekarniebochen

ogłoszenia

Autodiagnostyka s.c.
OKRĘGOWA STACJA KONTROLI POJAZDÓW

**DO 15 LISTOPADA SPRAWDZENIE
HAMULCÓW I ŚWIATEŁ**

GRATIS !!!



41-800 Zabrze
ul. Pawilczka 22A (teren Gazobudowa)
tel. (32) 275 54 25
www.autodiagnostyka.org

LEGALIZACJA TACHOGRAFÓW CYFROWYCH

**lokale
użytkowe
do
wynajęcia**

tego budynku. I właśnie takie rozliczenie zarządcy słusznie uznają za zamienne. Lokale w budynkach wielorodzinnych są zasilane w ciepło zbiorowo i zbiorowo są rozliczane. Zadaniem właściciela, czy zarządcy budynku jest jak najlepsze oszacowanie zużycia ciepła w lokalu, gdzie nie jest ono rejestrowane, żeby mieszkańcy pozostałych nie musieli płacić za użytkownika nie stosującego się do przyjętych reguł. Nie tylko zużycie ciepła w takim lokalu powszechnie szacuje się z nadmiarem (średnie zużycie w podobnym lokalu z tego budynku, powiększone dwu lub trzykrotnie), bo dotyczy to również wody. Takie zasady nie naruszają zapisów ustawy, mówiących o tym, że mieszkańcy budynku, jako zbiorowość, mogą być obciążani wyłącznie kosztami zakupu ciepła. Są tak właśnie obciążani, zmienia się jedynie proporcja kosztów poszczególnych lokali, do czego zarządca jest uprawniony na podstawie ust. 6,9 i 10 art. 45a ustawy Prawo energetyczne.

– Co sądzi Pan o rozliczaniu części kosztów podgrzania wody w oparciu o powierzchnię mieszkania?

– Cieszę się, że pytanie jest prawidłowo sformułowane, czyli dotyczy podziału kosztów podgrzania, a nie kosztów zużycia ciepła. Użytkownicy lokali zgodnie z prawem (Prawo energetyczne art. 45a) biorą udział w rozliczeniu kosztów ogrzewania, nie ciepła (podobnie jest przy rozliczaniu kosztów wody). W zakresie rozliczania kosztów ciepłej wody, właściwą metodą jest rejestrowanie wodomierzem jej zużycia w lokalu. Rozliczenie wymaga jednak modyfikacji, ponieważ ponoszone są koszty gotowości do natychmiastowego dostarczenia ciepłej wody, które na fakturach dostawców są wyszczególnione jako moc zamówiona i przesył. W instalacji centralnej ciepłej wody jest cyrkulacja zapewniająca tę gotowość, ale zarazem tracone jest tam ciepło – jego koszt nie powinien obciążać wyłącznie tych lokali, w których jest pobierana ciepła woda i to w proporcji do zużycia. Ten koszt konieczne trzeba wyodrębnić i rozłożyć na

wszystkie lokale, bo w każdym, jeśli tylko ktoś chce, to może pobrać ciepłą wodę.

– No i tu znów są różne oczekiwania lokatorów. Jedni chcieliby płacić za to w zależności od liczby osób zamieszkałych w lokalu, inni wolą, gdy podstawą tego rozliczenia jest powierzchnia mieszkania. Co Pan o tym sądzi?

– Zastosowanie jako klucza liczby osób stale zamieszkałych w lokalu jest gorszym wyjściem. To parametr wymieniony w Prawie energetycznym, o którym mówiłem, że jest niepraktyczny i trudny w stosowaniu. Zarządcy trudno sprawdzić deklarowaną liczbę osób zamieszkałych, ta liczba nawet w ciągu roku może się zmieniać, i to nie raz, szczególnie w mieszkaniach podnajmowanych. Poza tym gotowość natychmiastowego dostarczenia ciepłej wody, związana z zamówioną mocą cieplą, jest utrzymywana niezależnie od ilości osób w poszczególnych mieszkaniach. Właściwszym kluczem podziału, już stosowanym przez większość zarządców, jest powierzchnia użytkowa lokali.

– Zapis wyraźnie to sankcjonujący ma się znaleźć w Prawie energetycznym, które będzie obowiązywać w naszym kraju od przyszłego roku.

– Jest w projekcie nowelizacji ustawy Prawo energetyczne. Zgodnie z nim możliwy jest też podział tych kosztów według liczby lokali. Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii uważa, że wiele spraw związanych z rozliczaniem kosztów ogrzewania, powinno być uregulowane także rozporządzeniem, bo sama ustawa jest zbyt ogólna. Komuś to jednak nie jest na rękę i nakazuje się właścicielom oraz zarządcom budynków samodzielnie rozwiązywanie bardzo trudnych problemów. W oparciu o prawo z błędami, wewnątrz sprzeczne i nieprecyzyjne, muszą tworzyć regulaminy, które stanowią dla mieszkańców prawo w tym zakresie. Czasem, gdy te regulaminy są przez niektórych lokatorów zaskarżane do sądu, to sądy unieważniają je. Niestety, nie mówiąc jakie być powinny zgodnie z obowiązującym prawem, czasem nie wnikając

w istotę problemu, bez zapoznania się z opiniami specjalistów. Niechlubną rolę odgrywają w tych procesach środki masowego przekazu. Z wielu publikacji wynika, że ich autorzy przeciwni są zasadom racjonalnego gospodarowania ciepłem. Takie stanowisko jest obecnie sprzeczne z dyrektywą Unii Europejskiej o efektywności energetycznej.

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

– Nie są one regulowane żadnymi przepisami, są całkowicie w kompetencji zarządcy, czy właściciela budynku. Podział na stałe i zmienne nie zmienia wysokości kosztu ogrzewania budynku. Dla wszystkich nieruchomości jest wyliczony udział w kosztach stałych. Te koszty, to moc zamówiona, nieuniknione straty ciepła w budynku (przez pionier grzewcze) oraz konieczność ogrzewania pomieszczeń wspólnie użytkowanych (np. klatki schodowe, pralnie, suszarnie). Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii zaleca zarządcom zwiększanie udziału kosztów stałych w porównaniu z proporcjami wynikającymi z faktur wystawianych im przez dostawców ciepła (oni też obciążają odbiorców swoimi zmiennymi i stałymi kosztami dostawy ciepła). Tym większe powinny być również wtedy, gdy w lokalach nie są opomiarowane grzejniki w łazienkach oraz, gdy w budynku sporo jest lokali z małym lub zerowym zużyciem ciepła. I jeszcze jedno – żaden przepis nie nakazuje ustalania kosztów stałych indywidualnie dla poszczególnych budynków. Powszechną praktyką jest przyjmowanie jednakowego udziału kosztów stałych dla wszystkich budynków jednego zarządcy. Może nawet wskazane byłoby odrębne ustalanie proporcji, ale jak na razie decyduje o tym jedynie zarządca, czy właściciel.

dr inż. Andrzej Mroczkowski,
tel. 606 956 808,
e-mail andrzejmroczko@wp.pl

ZABRZAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

posiada wolne lokale
użytkowe:

Zabrze
ul. Wolności 235a
pow. 283,99 m²
Czynsz: 6.600,00 zł brutto

Zabrze
ul. Wolności 121
pow. 38,00 m²
Czynsz: 760,00 zł brutto

Zabrze
ul. Sportowa 6
pow. 144,86 m²
Czynsz: 3.087,00 zł brutto

Zabrze
ul. Wolności 124
pow. 83,84 m²
Czynsz: 1.400,00 zł brutto

Zabrze
ul. Sobieskiego 21
pow. 72,00 m²
Czynsz: 1.800,00 zł brutto

Zabrze
ul. Klonowa 15
pow. 327,85 m²
Czynsz: 8.000,00 zł brutto

Zabrze
ul. Franciszkańska 21
pow. 87,72 m²
Czynsz: 1.500,00 zł brutto

Zabrze
ul. Poświęta 20
pow. 543,10 m²
Czynsz: 6.700,00 zł brutto

Zapraszamy do oglądania
lokali!
Szczegółowych
informacji udziela
Dział Lokali Użytkowych
ul. Ślęczka 8,
pokój nr 1
tel. 32 277-72-43

Ważą się losy ceny ciepła



z arch. ZSM

dok. ze str. 1

że nowe ceny wprowadzimy od 1 stycznia przyszłego roku. – Ta informacja na pewno zmartwi spółdzielców. Może więc doradzi im Pan jak ogrzewać mieszkania, żeby nie marznąć i płacić mniej; jest Pan przecież specjalistą w tej dziedzinie.

– Wielu lokatorów zaczęło przesadnie oszczędzać. Odbywa się to kosztem sąsiadów, którzy grzeją normalnie, no i kosztem stanu technicznego mieszkań, gdyż w wielu niewietrzonych i słabo ogrzewanych pojawia się grzyb. Jak można przetrwać zimę w nieogrzewanym mieszkaniu...? Wiem, że są lokatorzy, także w ZSM, w mieszkaniach których na podzielnikach jest prawie zerowe zużycie. Poza tym termomodernizacja budynków kończy się często na wymianie okien, ociepleniu ścian, gdzieś tam jeszcze stropów. Rezerwy uzyskania oszczędności są w systemie wentylacyjnym. Ucieka nim dużo ciepła. Dodatkowo poprawa stanu izolacji pionów centralnego ogrzewania i ciepłej wody w tzw. szachtach może być również źródłem uzyskania oszczędności ciepła.

– O podzielniki, indywidualizujące koszty ogrzewania mieszkań, w ZSM upominali się lokatorzy i prawie nikt nie chce zrezygnować z tego systemu, choć regulaminy ZSM dają taką możliwość. Również

prawo energetyczne nakazuje stosowanie systemu opłat, który zachęca do oszczędności. Jaki sposób rozliczania byłby wg Pana lepszy?

– Ten, który miałem okazję poznać w krajach skandynawskich. Automatyczna aparatura, zamontowana zazwyczaj w piwnicy, tak steruje urządzeniami grzewczymi w budynku, by temperatura w mieszkaniach nie spadała poniżej określonej wysokości i żeby nie była wyższa od ustalonej. Takie możliwości daje też automatyka w węzłach ZPEC, ale do tego potrzebna jest sprawną, odpowiednio wyregulowaną i sterowaną instalacją wewnętrzną.

– **U nas opłata za ciepło ma dwa składniki. Kierowane przez Pana przedsiębiorstwo wystawia spółdzielni faktury. Na nich wyodrębnione są koszty stałe i koszty zmienne, zarówno centralnego ogrzewania, jak podgrzania wody. Takimi samymi ZSM obciąża lokatorów – są stałe i zmienne. Suma zobowiązań lokatorów jest identyczna, jak należność ZPEC. Z czego wynikają wasze koszty stałe, a z czego zmienne?**

– Jesteśmy pośrednikiem między producentem ciepła, a jego użytkownikami. Ciepło w Zabrzu dla obiektów ZSM pochodzi głównie z elektrociepłowni, czyli ze źródła kogeneracyjnego (skojarzonego), dzięki czemu sprawność wytwarzania jest

wyższa niż z ciepłowni, a co za tym idzie niższe są ceny ciepła. Na fakturach, które nam wystawia producent ciepła, też są koszty stałe i zmienne, tj. za moc zamówioną oraz wysłane ze źródła ciepło. My pobieramy opłaty za ciepło przesłane ze źródła do odbiorcy, na które składają się też opłaty stała i zmienna, stąd na fakturze są opłaty za wytworzenie po cenach wytwórcy oraz za przesył po cenach ZPEC. Nie mamy obowiązku rozdziałania na fakturze kosztów ciepła na cele c.o. i ciepłej wody. Robimy to tylko na wniosek zarządców, w tym ZSM. Uważam zresztą, że jest to niepotrzebne. Zarządca decyduje, w oparciu o przepisy, które m.in. nie pozwalają mu zarabiać na ciepłe, jaką częścią kosztów ciepła pobranego przez mieszkanca. Zarówno koszty wytworzenia, jak i przesyłu ciepła, mają elementy stałe i zmienne. Elementem stałym, bardzo istotnym dla elektrociepłowni, jest moc cieplna. Projektanci budynków określają moc niezbędną do odpowiedniego ogrzania ich, czyli gwarancji utrzymania temperatury 20°C przy temperaturze zewnętrznej - 20°C. Kiedyś te obliczenia były święte, zarządca musiał zamówić moc określoną przez projektanta. Zliberalizowano przepisy tak bardzo, że nasi klienci sami określają moc zamówioną. Zdarza się, że ryzykują – choć wycienienia fachowców mówią, że potrzebują np. 700 kW, to zamawiają 200 kW. To bardzo ryzykowne. W razie długotrwałych, dużych spadków temperatur, budynków nie da się ogrzać. Zwiększenie mocy z dnia na dzień jest możliwe, ale jedynie do wielkości wydajności zainstalowanych urządzeń. Gorzej jest, gdy urządzenia dobrane są dla zbyt niskiej określonej mocy.

– **Opłaty za przesył ciepła trafiają do kasy ZPEC. Co składa się na nie?**

– Musimy obsługiwać na bieżąco i utrzymywać sprawność około 1500 obiektów, tzw. węzłów, związanych z przesyłem ciepła. W nich są m.in. wymienniki, liczniki, pompy, automatyka. Mamy też 94 km sieci.

Ceny swoich usług nie możemy jednak ustalać dowolnie. Prawo energetyczne pozwala stosować wyłącznie taryfy zatwierdzone przez URE.

– **Koszty przesyłu ciepła zależą w bardzo dużym stopniu od sprawności sieci. Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa poręczyła kierowanemu przez Pana przedsiębiorstwu kredyt z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska na jej wymianę i unowocześnienie.**

– Rzeczywiście Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa poręczyła naszą pożyczkę. To było w interesie finalnych odbiorców ciepła, czyli mieszkańców. Spółdzielnia była właścicielem sieci i wielu urządzeń ciepłowniczych. Ten majątek był stary, awaryjny, generował duże straty, które obciążały spółdzielców. ZSM chciała nam to wszystko sprzedać. Stworzyliśmy program likwidacji starej sieci niskoparametrowej i wyeksploatowanych wymiennikowni osiedlowych. Spółdzielnia była gwarantem spłaty pożyczki, z której realizowaliśmy zadania dla niej. Nowa sieć należy już do nas. Ta modernizacja nam się niezbędnie opłacała, choćby dlatego, że teraz spółdzielnia kupuje znacznie mniej ciepła i zamawia mniejsze moce. Sprawność nowej sieci i urządzeń jest oczywiście większa. Wiem jakie straty ciepła mają w trakcie przesyłu inne przedsiębiorstwa – zazwyczaj 10–12%. Nasze straty w Zabrzu wynoszą 9,5–9,6%. To bardzo dobry wynik. 50% sieci jaką mamy jest już z nowoczesnych rur preizolowanych. Awarie też rzadziej się zdarzają i szybciej są usuwane. Pamiętam taką, która zdarzyła się w Zabrzu zimą pod koniec lat 70. Usuwana była 7 dni. Naprawa nabrała niemal politycznego wymiaru, a mimo to nie dało się nic przyspieszyć, bo brakowało materiałów, specjalistycznego sprzętu i wyspecjalizowanych firm. Obecnie podobne awarie, na rurach o dużym przekroju, nawet do DN 600, usuwamy w ciągu 12 godzin. – **Białe certyfikaty, to nowość w Polsce, istotna dla wszystkich przedsiębiorstw działających na rynku energii. Ich pozyskanie lub nie skutkować będzie zmniejszeniem**

Firma Techem przypomina, co można odczytać na jej podzielnikach radiowych o nazwie data III, które są zamontowane na grzejnikach w nieruchomościach Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Każdy podzielnik pokazuje trzy wartości:

- aktualne zużycie
 - zużycie w poprzednim sezonie grzewczym (jego wartość przez 12 miesięcy widoczna jest na wyświetlaczu z symbolem otwórka po lewej stronie)
 - numer podzielnika
- Powyższe wartości pokazują się na zmianę co 4 sekundy.

We wszystkich podzielnikach, 15 czerwca, o godz. 24.00, następuje:

- automatyczne zapamiętywanie wskazania za mijający sezon grzewczy
- wyzerowanie wartości bieżącej
- rozpoczęcie nowego cyklu pomiarowego



osłoszenia



z arch. ZSM

lub zwiększeniem kosztów wytwórców energii i firm zajmujących się jej przesyłem. ZPEC ubiega się o te certyfikaty?

– Białe certyfikaty, to świadectwa potwierdzające zaoszczędzenie energii poprzez inwestycje, które zwiększają efektywność energetyczną. Przedsiębiorstwa takie jak ZPEC zobowiązane są uiścić opłatę za efektywność energetyczną zależną od ilości przesłanego ciepła. Możemy ją rozliczyć poprzez opłatę zastępczą lub uzyskanymi białymi certyfikatami. Prezes URE ogłosił pierwszy przetarg na białe certyfikaty. Złożyliśmy trzy wnioski i wszystkie trzy zostały wybrane. Uważamy, że jest to duży sukces - czas na przygotowanie wniosków był bardzo krótki. Oferty większości bliźniaczych firm z rejonu zostały odrzucone. Uzyskane białe certyfikaty oczywiście nie pokryją w pełni opłaty za efektywność energetyczną. Certyfikatami mogą być nagradzane inwestycje datowane najwyżej na 2 lata wstecz, co moim zdaniem jest karą dla przedsiębiorstw, które od wielu lat dbają o zwiększanie swojej efektywności energetycznej. Takie, które w tym zakresie nic nie robiły lub zdziały niewiele,

teraz dopiero się za to wezmą i zostaną nagrodzone.

– Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa realizuje wiele inwestycji skutkujących oszczędzaniem energii, więc także może ubiegać się o białe certyfikaty.

– Tak, oczywiście. Chętnie włączymy się w proces ich pozyskania - zrobimy audyty efektywności energetycznej, konieczne by przystąpić do konkursu, w zamian za odstąpienie nam określonej ilości uzyskanych białych certyfikatów. To propozycja obustronnie korzystna.

– A jakie inwestycje ZPEC planuje na najbliższy czas?

– Skończyliśmy niedawno drugi etap modernizacji sieci na osiedlu Helenka, modernizację odcinka sieci magistralnej DN 600 od Placu Warszawskiego do wiaduktu na ul. 3 Maja, a obecnie wymieniamy sieć z lat 70. przy al. Korfatego, na odcinku od rzeki Bytomki do ul. M. Skłodowskiej - Curie.

– ZPEC jest spółką gminną. Kilka lat temu chciała ją kupić firma Tauron, wraz z zabrzańską elektrociepłownią. Gmina nie była zainteresowana sprzedażą. Czy teraz ktoś próbuje was kupić?

– Nic mi o tym nie wiadomo.

Co pokazały radiowe podzielniki?

– Po raz pierwszy w Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej użyto radiowej metody do odczytania wskazań podzielników centralnego ogrzewania, co umożliwiło odczyty bez konieczności wchodzenia do mieszkań. W oparciu o nie zrobiono rozliczenia kosztów c.o., które lokatorzy otrzymali we wrześniu. Jakie są efekty?

– Skrócony został czas dokonywania odczytów z 2 miesięcy do 3 tygodni – mówi **Sławomira Ciepłowska, kierownik Działu Eksploatacji w ZSM** – A co za tym idzie, obniżył się koszt usługi. Odczyt, rozliczenie kosztów ogrzewania i druki z tym związane kosztowały 7,29 zł netto od podzielnika, a teraz 4,50 zł netto. Nowa forma odczytu podzielników dostarczyła również informacji, dotyczących manipulowania przy nich. Usprawnia to możliwość stwierdzenia nieprawidłowości.

– A jakie są tym razem dane statystyczne dotyczące nadpłat i niedopłat na c.o.?

– W większości budynków, gdzie są podzielniki, suma zaliczek była wyższa niż koszt ogrzania mieszkań, więc ich najemcy, czy właściciele, dostają zwroty. W rejonach poszczególnych Administracji Domów Spółdzielczych te proporcje są następujące: w Centrum 85% dostanie zwrot części zaliczek, 15% dopłaci do nich, na Południu odpowiednio 84 : 16, w Helence 79 : 21, na Północy 87 : 13, na Zaborzu 83 : 17, a na Zachodzie 79 : 21

– Jak wyszło rozliczenie budynków, w których nie zamontowano podzielników?

– Są takie dwa, przy ul. Gogolińskiej. Wysokość zaliczek jest tam oczywiście taka sama, jak w naszych pozostałych budynkach. Za ogrzanie tych bloków trzeba zapłacić więcej niż wynosi suma zaliczek, toteż najemcy każdego mieszkania dopłacają.

ZABRZAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

ogłasza przetarg na odrębną własność lokali mieszkalnych, który odbędzie się w dniu 06.11.2013r., o godz. 13.00, w Klubie „KWADRAT” przy ul. Ślęczka 8 w Zabrze.

– Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłata wadium do dnia 05.11.2013 r. do godz. 14.00.

– Wadium zostanie zaliczone w poczet zadeklarowanej ceny nabycia lokalu. Licytacja ma charakter nieograniczony. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo odstąpienia od przetargu, przerwania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.

Wykaz oferowanych mieszkań jest do wglądu w gablocie Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Ślęczka 1a w Zabrze oraz w siedzibach jednostek osiedlowych ZSM z możliwością obejrzenia proponowanych mieszkań :
– do dnia 21.10.2013r. dla członków oczekujących
– od dnia 22.10.2013r. dla przystępujących do przetargu.

Członkowie oczekujący ZSM mają możliwość pierwszeństwa w uzyskaniu prawa odrębnej własności lokali do dnia 21.10.2013r., poprzez pisemne zgłoszenie gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali w Biurze Obsługi Klienta – pok. nr 1 - Dział Członkowsko-Mieszkaniowy w siedzibie Spółdzielni.

Licytacja nie dojdzie do skutku, jeśli członkowie oczekujący zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności wykazanych lokali.

Wszelkich informacji udziela Dział Członkowsko – Mieszkaniowy w ZSM przy ul. Ślęczka 1a

tel. 32/277 72 01
32/277 72 02
lub 32/277 72 03

**UWAGA !
Tylko do końca
2013r. kredyty
hipoteczne
na mieszkania
bez wkładu
własnego!!!**

Nasza woda jest czysta i dobra



z arch. ZSM

dok. ze str. 1

– Rzeczywiście, to są powody spadku zapotrzebowania na wodę o 1,5 – 2% rocznie. To dużo.

– Cała zewnętrzna sieć wodociągowa i wszystkie wodomierze główne w budynkach Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej są własnością ZPWik. Jak wodomierze są dobierane do poszczególnych nieruchomości?

– Wodomierz, podobnie jak średnicę instalacji wodociągowej w budynku, dobiera się w oparciu o wielkość przepływu wody, którą oblicza się na podstawie liczby mieszkańców i prognozowanego zużycia wody przez nich.

Wodomierze muszą być wymieniane co 5 lat na nowe lub legalizowane przez Urząd Miar (lub upoważnione instytucje). Taka sama procedura dotyczy wodomierzy głównych i lokatorskich. Pobór wody znacznie spada, obecnie wynosi średnio na mieszkańca Zabrza 81-82 litry na dobę, a nie - jak dawniej prognozowano - 200 litrów.

– Podobno nie ma idealnego sposobu na zmierzenie poboru wody w budynkach wielorodzinnych?

– Przy pomiarze wielkości poboru wody przez wodomierz, występuje dopuszczalny błąd pomiarowy. Powodem są m.in. różne klasy metrologiczne i szczelności urządzeń w mieszkaniach. W przypadku nieszczelnych urządzeń w wielorodzinnym budynku, błąd pomiarowy sięga czasem nawet do 10%, co odnotowuje główny wodomierz. Zarządca, zgodnie z prawem, musi zapłacić za zużycie wody, według wskazania głównego wodomierza, a co za tym idzie musi wystawić lokatorom rachunek także za tzw. różnicę między wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy lokatorskich. Niestety, zdarzają się też nieuczciwi użytkownicy, którzy świadomie fałszują pomiar poboru wody.

– W jakiej części ZPWik zaspokaja zapotrzebowanie Zabrza na wodę z własnych ujęć, a ile kupuje?

– Pobór wody z własnych ujęć zaspokaja 55% zapotrzebo-

wania na nią, pozostałą część kupujemy w Górnośląskim Przedsiębiorstwie Wodociągów. Dla porównania podam, że Gliwice ponad 90% wody czerpią z własnych ujęć, Jaworzno 100%, Będzin 15%, natomiast Ruda Śląska, Bytom, Katowice, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Sosnowiec wyłącznie kupują wodę w GPW. Obecny układ sieci wodociągowej na terenie Zabrza pozwala w sytuacjach awaryjnych przełączyć sieć na dostawę wody z GPW.

– Panie Prezesie, od kilku lat zabranie widzą, że miasto w wielu miejscach jest rozkopywane, w związku z realizacją projektu współfinansowanego ze środków unijnych. Zdarza się, że mieszkańcy osiedli i dzielnic narzekają na uciążliwości w dojeździe i dojeździe do domów. Jak duży jest zakres prowadzonych prac?

– Sieć wodociągowa, która jest własnością ZPWik, powstała w efekcie prowadzenia ogromnych inwestycji. Pracuję w ZPWik od stycznia 2008 roku. Wtedy właśnie rozpoczęła się realizacja robót w ramach projektu pod nazwą „Poprawa

gospodarki wodno – ściekowej na terenie Gminy Zabrze”. Na jego I etap wydaliśmy ok. 573 mln zł; był to jeden z największych projektów tego typu w kraju. Unia Europejska dołożyła wtedy prawie 235 mln zł. Na II etap mamy ok. 164 mln zł, w tym dofinansowanie z Funduszu Spójności, w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko, w wysokości prawie 104 mln zł, na budowę i przebudowę sieci kanalizacyjnej (ok. 69 km kanalizacji sanitarnej i ok. 68 km deszczowej) oraz hermetyzację niektórych obiektów oczyszczalni ścieków (usuwanie niepożądanych zapachów). Wymiana ok. 31 km sieci wodociągowej oraz przebudowa ok. 320 tys. m² dróg i chodników zostanie zrealizowana dodatkowo, wyłącznie ze środków własnych Miasta i ZPWik.

W terenie spotyka nas mnóstwo sytuacji, które trudno było przewidzieć na etapie projektowania. Mamy do czynienia z infrastrukturą poprzemysłową, głównie pogórnica, w wielu miejscach nie zinventaryzowaną na mapach. Część dokumentacji projektowej, którą dysponowaliśmy, wymagała zaktualizowania. Na przykład, w 2008 roku okazało się, że w wyniku szkód górniczych, w miejscu gdzie planowaliśmy roboty, teren osiadł aż o 1,5 m więcej niż przewidziano w 2004 roku. Przy robotach ziemnych trafiamy też na betonowe pozostałości nieznanymi budowlami, które musimy usunąć. Powoduje to dodatkowe uciążliwości.

Po zakończeniu inwestycji, wszyscy będziemy cieszyć się z osiągniętych efektów, gdyż korzyści z tego co robimy bez wątplenia są bardzo znaczące. Gdybyśmy nie zrealizowali inwestycji objętych projektem, groziłyby nam kary w wysokości 5 – 6 mln zł rocznie.

– Za co te kary?

– Za niezrealizowanie zakresu inwestycji, co skutkowało by niedotrzymaniem wymogów w zakresie ochrony środowiska, w szczególności ochrony wód i ziemi. Kiedyś na przykład budowano sieci kanalizacyjne ogólnospławne, którymi płynęły zarówno ścieki bytowo – gospo-



Zabrzeńskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

przedstawiciel handlowy firmy APATOR-POWOGAZ prowadzi sprzedaż wodomierzy mieszkaniowych JS 1,6 antymagnetycznych do wody zimnej i ciepłej w **promocyjnych cenach!**

ZAPRASZAMY do Biura Obsługi Klienta ZPWIK Sp. z o.o. w Zabrze ul. Wolności 215
poniedziałek 8.00 – 17.00, wtorek – piątek 8.00 – 14.00
tel. 32/275-52-26, 275-52-27

ogłoszenia

darce, jak i wody deszczowe. Obecnie buduje się kanalizację rozdzielczą, co znaczy, że ścieki bytowo – gospodarcze kierowane są do oczyszczalni ścieków, a deszczówka płynie osobno do odbiorników, tj. cieków powierzchniowych. Właściciel posesji winien odprowadzać wody opadowe do kanalizacji deszczowej.

– Ile będzie za to płacił?

– W Zabrzu nie ma opłat za odprowadzenie wód opadowych. Do kanalizacji deszczowej, która jest własnością miasta (ZPWIK zajmuje się kanalizacją sanitarną i siecią wodociagową) można podłączyć się za darmo.

– **Projekty dofinansowane przez UE nie są jedynymi inwestycjami ZPWIK w ostatnich latach. Jakże jeszcze były realizowane?**

– Przez ostatnie 5 lat na inwestycje, poza wspomnianym projektem, wydaliśmy 20 mln zł. To m.in. przebudowa kolektora na odcinku od ul. Powstańców Śląskich do ul. Trocera wraz z dwiema przepompowniami ścieków. Ta inwestycja spowodowała doszczelnienie kanalizacji w rejonie, gdzie dochodziło do infiltracji z rzeki Bytomki. W 2010 roku w przepompowni wody „Jan”, a w 2011 roku w hydroforni na os. Kopernika, zabudowano nowe zestawy pompowe. To samo wykonaliśmy we wrześniu bieżącego roku w hydroforni na os. Sobieskiego. Dzięki temu nie ma problemów z utrzymaniem odpowiedniego ciśnienia wody i wyeliminowano występowanie wcześniejszych awarii związanych z dostawą wody w tych rejonach. Pod koniec 2011 roku, po przebudowie, uruchomiliśmy nowoczesną Stację Uzdatniania Wody przy ul. Leśnej. Zastosowano tam sprawdzoną technologię, opracowaną przez profesora Waldemara Sawiniaka z Politechniki Śląskiej.

– Jaka jest jej wydajność?

– Uzdatnia 5000 m³ wody na dobę.

– Jaka jest zabrzeńska woda?

– Muszę podkreślić, że woda przez nas dostarczana jest czysta i dobra w smaku, a najważniejsze, że spełnia wszystkie wymagane parametry. Jakość wody jest na bieżąco sprawdzana przez nasze laboratorium oraz sanepid, pod względem sanitarno – epidemiologicznym.

Każdy budynek rozliczony osobno za wodę

– **Z końcem września br. Zabrzeńska Spółdzielnia Mieszkaniowa wystawiła mieszkańcom rachunki za wodę zużytą przez nich w ciągu pół roku. Po raz drugi każdy budynek rozliczony został indywidualnie.**

– Statystycznie drugie rozliczenie jest lepsze niż pierwsze. – informuje **Małgorzata Krupa, kierownik Działu Rozliczeń Wody w ZSM.** – Mamy powody do zadowolenia, bo jest już znacznie mniej budynków, w których różnice pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w budynku a sumą wskazań wodomierzy w mieszkaniach przewyższają 15%.

– **To akurat nie jest efekt oszczędności w poborze wody, więc czego?**

– Od 1 czerwca bieżącego roku obowiązują nowe warunki montażu wodomierzy lokatorskich, które ograniczają możliwość poboru nierejestrowanego. Wszystkie punkty poboru wody w budynkach, które znajdują się poza mieszkaniem, są ewidencjonowane. Woda pobierana z tych ujęć, głównie przez gospodarzy domów i pracowników firm remontowych, jest uwzględniana w rozliczeniu wody zużytej w danej nieruchomości. Mniej było też tym razem mieszkań rozliczonych szacunkowo, bo więcej lokatorów umożliwiło nam odczytanie wskazań wodomierzy. To bardzo ważne; rozliczenie jest dokładniejsze, gdy dysponujemy głównie odczytami rzeczywistymi, niż wtedy, gdy zużycie musimy szacować.

– **Na kiedy planują Państwo następane odczyty wodomierzy?**

KOMUNIKAT

w sprawie opłat za podgrzanie wody w nieruchomości

W związku z rozpowszechnianiem wśród członków i mieszkańców Spółdzielni ulotek i szerzeniem dezinformacji, poprzez wrzucanie do skrzynek pocztowych wzorów pism z roszczeniem o zwrot bezprawnie pobieranych opłat za podgrzanie wody, jak również treści zawarte w publikacjach prasowych, powołujące się na wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach, Zabrzeńska Spółdzielnia Mieszkaniowa informuje, że:

- wyrok sądu stwierdza jedynie nieważność uchwał nr 40/ 2010 i nr 46/2012 Rady Nadzorczej dotyczących regulaminów rozliczania kosztów ciepła
- z wyroku sądu w żadnym wypadku nie wynika, aby Zabrzeńska Spółdzielnia Mieszkaniowa bezprawnie pobierała opłaty stałe za podgrzanie wody w nieruchomości, czy zwracała wpłacone na ten cel zaliczki, ponieważ:
 - opłata stała za podgrzanie wody wynika wyłącznie z kosztów, którymi dostawca ciepła, na podstawie wystawionych comiesięcznych faktur, obciąża odbiorcę - Zabrzeńską Spółdzielnię Mieszkaniową
 - faktury odnoszą się do dwóch elementów kosztów: stałych (niezależnych od zużycia ciepła w nieruchomości) i zmiennych (zależnych od ilości pobranego ciepła wg jego zużycia w nieruchomości)

Przykładowa faktura

№	Nazwa towaru lub usługi	Okres rozliczeniowy	Jedn. miar.	Stawka	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość	Wartość
1	Dostawa ciepła (GJ)	01.09.12-30.09.12	GJ	0,0000	1.480,00	480,00	18,00	86,40		966,40
2	Opłaty przesyłowe (GJ)	01.09.12-30.09.12	GJ	0,0000	1,875,00	37,50	37,50	75,00		392,50
3	Opłaty energii cieplnej (GJ)	01.09.12-30.09.12	GJ	0,0000	1,875,00	37,50	37,50	75,00		392,50
4	Opłaty przesyłowe (GJ)	01.09.12-30.09.12	GJ	0,0000	1,875,00	37,50	37,50	75,00		392,50

Objaśnienia faktury:

I. opłaty stałe naliczane przez dostawcę 12 m- cy w roku bez względu na pobór ciepła w nieruchomości, stanowiące element eksploatacyjnych kosztów stałych danego budynku.

poz. 1 faktury
zamówiona moc cieplna c.w.u. – to iloczyn zamówionej przez odbiorcę mocy cieplnej (MW) w danym roku umownym i ceny za zamówioną moc cieplną wg cennika taryf wytwórcy ciepła

poz. 2 faktury
usługi przesyłowe c.w.u. – (stałe) to iloczyn zamówionej mocy cieplnej (MW) w danym roku umownym i stawki opłaty stałej za usługi przesyłowe wg cennika taryf dostawcy ciepła

II. opłaty zmienne, którymi dostawca obciąża odbiorców ciepła, naliczane za każdy miesiąc, w którym nastąpił pobór ciepła wg jego zużycia – ustalane na podstawie comiesięcznych odczytów wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych w nieruchomości:

poz. 3 faktury
usługi energii cieplnej c.w.u. – to iloczyn pobranego ciepła (GJ) dla podgrzania wody i ceny ciepła wg cennika taryf dostawcy

poz. 4 faktury
usługi przesyłowe c.w.u. – (zmienne), to iloczyn pobranego ciepła (GJ) i ceny za usługi przesyłowe wg cennika taryf dostawcy

Z powyższego wynika, że ilość pobranej wody i ciepła na jej podgrzanie, nie ma wpływu na wysokość opłat stałych, którymi dostawca obciąża odbiorcę (za moc zamówioną i usługi przesyłowe stałe), ponieważ są one niezależne od wielkości zużycia m³ wody w danej nieruchomości, jak również liczby zamieszkałych w niej osób.

Ustalone na podstawie faktur dostawcy koszty stałe podgrzania wody, stanowią zatem element stałych kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, na pokrycie których zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, użytkownicy lokali wnoszą opłaty, rozliczane przez Spółdzielnię proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.

Rola Spółdzielni sprowadza się zatem, jedynie do rozliczenia całkowitych kosztów zakupionego u dostawcy ciepła, obciążenia tymi kosztami docelowych jego odbiorców czyli użytkowników lokali danej nieruchomości, inkasa i zapłaty dostawcy pełnej należności za wykonaną usługę.

Zabrzeńska Spółdzielnia Mieszkaniowa uregulowała względem dostawcy wszelkie zobowiązania, pokrywając tym samym całkowity koszt zakupionego u dostawcy ciepła.

W związku z powyższym nie znajduje podstaw i nie jest możliwy zwrot wniesionych zaliczek, które zostały rozliczone i przeznaczone na pokrycie faktycznie poniesionych kosztów zakupionego na ww. cel ciepła w poszczególnych okresach rozliczeniowych, na podstawie faktur dostawcy.

Zarząd Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Oплаты

w nowym roku



- Pod koniec września Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa poinformowała najemców i właścicieli mieszkań w budynkach, którymi zarządza, jakie opłaty będą ich obowiązywały od 1 stycznia 2014 r. Nie wszystko zdrożeje! To cieszy, ale i zaskakuje.

- Część stawek rzeczywiście nie zmieni się, zostawiamy je na takim samym poziomie, jak w roku bieżącym. Niektóre wzrosną. Będą też niewielkie przesunięcia w składnikach kilku opłat i zmiana sposobu rozliczania niektórych mediów – informuje **Ilona Wilczek, wiceprezes zarządu ZSM, a zarazem główna księgowa spółdzielni.** - Tyle samo, co w tym roku, w 2014 r. mieszkańcy będą płacić za Azart i energię elektryczną, zużywaną do oświetlenia klatek schodowych. Nie będzie zmiany w wysokości zaliczek na centralne ogrzewanie. Wyższe będą przede wszystkim te opłaty, które są niezależne od spółdzielni. Z zależnych niewiele wzrośnie stawka eksploatacyjna, ale obniżona zostanie wysokość odpisu na fundusz remontowy. Koszt przeglądów gazowych przeniesiono z funduszu remontowego do opłaty eksploatacyjnej, zgodnie z zaleceniem lustratorów. Wykaz opłat zależnych od ZSM i niezależnych podajemy w aneksie czynszowym, wysłanym do najemców i właścicieli mieszkań. Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, trzy miesiące przed zmianami stawek mamy obowiązek informować o ich nowej wysokości.

- Jak są kalkulowane w ZSM koszty gospodarki zasobami

mieszkaniowymi?

- Stawki opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych są ustalone na rzeczywistym poziomie kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości w ciągu siedmiu pierwszych miesięcy roku bieżącego oraz symulacji kosztów w pozostałych pięciu miesiącach. Kalkulując musimy uwzględniać wzrosty cen towarów i usług odnotowywanych na rynku, poziom inflacji oraz zmiany cen zapowiadane jeszcze na 2013 r. Oczywiście posługujemy się danymi Głównego Urzędu Statystycznego i Rady Polityki Pieniężnej Narodowego Banku Polskiego. Poziom inflacji na 2014 r. szacowany jest powyżej 2%.

- Porozmawiajmy teraz o szczegółach dotyczących zmian w wysokości opłat. Co powoduje, że nie zmienia się opłata za Azart, a także za prąd do oświetlenia klatek schodowych?

- Wysokość stawki za Azart obowiązująca w 2013 r. uwzględnia spłatę kosztów inwestycji zaplanowanych do zrealizowania w latach 2012 – 2015, więc nie ma powodu, by tę opłatę zmienić – mówi **Monika Rogala, specjalistka ds. ekonomiki ZSM.** - Inwestycje związane są przede wszystkim z dostosowaniem warunków technicznych w budynkach do odbioru naziemnej telewizji cyfrowej. Z końcem września br. ostatnie budynki zostały podłączone do III Multipleksu, który umożliwi odbiór 26 programów tv. Kolejna zmiana dotyczy opłat za energię elektryczną do oświetlenia klatek schodowych. Spółdzielnia przygotowuje się do jej

indywidualizacji. Jednakowa stawka obowiązywać będzie wszystkich mieszkańców jeszcze w przyszłym roku, ale od roku 2015 każda nieruchomość będzie z tych kosztów rozliczana indywidualnie. Spółdzielnia poprzedzi tę zmianę inwestycjami, które umożliwią oszczędzanie energii, m.in. rozpoczniemy montaż opraw LED w klatkach schodowych oraz wymianę instalacji tam, gdzie to jest niezbędne. Opłaty obowiązujące obecnie i takie same w roku przyszłym wystarczą na bieżące zobowiązania z tego tytułu i na zrealizowanie przedsięwzięć energooszczędnych. Na tego rocznym poziomie spółdzielnia utrzyma też w roku 2014 zaliczki na centralne ogrzewanie. Koszty zużycia ciepła w każdym budynku rozliczane są po sezonie grzewczym na podstawie faktur wystawianych przez Zabrzańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej. Spółdzielnia nie zna jeszcze przyszłorocznych taryf. ZPEC wystąpił o zatwierdzenie swoich propozycji do Urzędu Regulacji Energetyki (mówi o tym prezes ZPEC w wywiadzie na str. 1, 4, 5).

- Zmieniona zostanie wysokość stawki eksploatacyjnej – pójdzie w górę, ale w dół powędruje odpis na fundusz remontowy. Jak to będą kwoty?

- Na koszty eksploatacyjne składają się m.in. koszty bankowe, pocztowe, ubezpieczenie majątku, administracyjne, dezynfekcja, deratyzacja, przeglądy kominiarskie i gazowe, ogromne, elektryczne, roboty konserwacyjne. W ZSM założono wstępnie 1% wzrost wysokości tej opłaty w 2014 r. (mimo przewidywanego ponad 2% wzrostu inflacji), czyli więcej o 2 gr/m² powierzchni użytkowej mieszkania. Stawka eksploatacyjna została jednak dociążona o 8 groszy od m². w związku z przesunięciem kosztów przeglądów gazowych z funduszu remontowego do eksploatacji.

- W konsekwencji odpis na fundusz remontowy będzie w przyszłym roku mniejszy. O ile?

- Wysokość tego odpisu wyliczyliśmy na rok 2014 na

podstawie założonego wykonania remontów w 2013 r. oraz zaplanowanego na 2014 r. Rodziło to konieczność podwyższenia odpisu o 1,55%, czyli o 4 gr/m². Ponieważ jednak z tego funduszu do eksploatacji trzeba przesunąć koszty przeglądów gazowych, wynoszące 8 gr/m², to odpis remontowy będzie w 2014 roku niższy niż w roku bieżącym o 4 gr/m² powierzchni użytkowej.

- Istotna zmiana sposobu rozliczania kosztów dotyczy opłat za gaz, ponoszonych w sposób ryczałtowy przez ok. 9,5 tysiąca osób.

- Rzeczywiście, od 2014 r. ci mieszkańcy będą wnosili zaliczki na poczet zapłaty za gaz. Koszty zużycia gazu będą rozliczane dla poszczególnych budynków, podobnie jak koszty zużycia innych mediów. W kalkulacji zaliczkowej opłaty za gaz na 2014 r. uwzględniono zarówno 10% spadek cen gazu, który miał miejsce na początku bieżącego roku, jak i wzrost jego ceny prognozowany na jesień. W efekcie wysokość opłaty zaliczkowej zmniejszy się w porównaniu z ryczałtem o 50 gr od osoby miesięcznie, czyli o 4%, od osoby.

Każdy budynek rozliczony osobno za wodę
dok. ze str. 7

- Na koniec grudnia. Staramy się robić to co pół roku. Częściej tylko wtedy, gdy mają miejsce istotne zmiany ceny wody i odprowadzenia ścieków.

- Czy wszyscy lokatorzy wiedzą już, że ZSM nie zarabia na wodzie? Czy nie mylą już zaliczki na poczet rozliczenia danego okresu ze stawką dostawcy wody? Czy wiedzą, że różnica między sumą wskazań ich wodomierzy a wskazaniem wodomierza głównego przy każdym rozliczeniu będzie inna?

- Zdecydowana większość lokatorów rozumie już zasady rozliczania wody. Nie wszyscy akceptują tzw. różnice, ale prawo zobowiązuje ich do zapłaty za wodę wg wskazania głównego wodomierza.