

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania

Znak sprawy: Or-II.0003.1.377.2016

Lotus: 120976 - 303

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT 01		
WPLYNĘŁO DNIA	12 WRZ. 2016	WPLYNĘŁO DNIA
L. dz. _____ zał. _____		
znak spr. _____		

Pan
Zbyszko Górny
Radny Miasta Poznania

Poznań, 12 września 2016 r.

Szanowny Panie Radny,

nawiązując do otrzymanej za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 5 września 2016 r. i przekazanej mi przez Prezydenta Miasta do rozpatrzenia interpelacji Pana Radnego w sprawie działania systemu podzielników centralnego ogrzewania w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Szamotulska 59b-65b w Poznaniu, przekazuję wyjaśnienia, o które w sprawie będącej przedmiotem interpelacji Pana Radnego zwróciłem się do Prezesa Zarządu Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej S.A. pana Krzysztofa Jonczyka.

Z wyrazami szacunku

z up. PREZYDENTA MIASTA
Tomasz Lewandowski
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta

Znak: Z/256/2016

Poznań 08.09.2016r.

J. P. Dąbrowski

URZĄD MIASTA POZNANIA		
Wydział Organizacyjny		
Sekretariat		
pl. Kolegiński 17, 61-841 Poznań		
WPLYNĘŁO DNIA	2016-09-08	WYJŚNĘŁO DNIA
L. dz. _____ zał. _____		
znak sprawy _____ - 1884		

Dotyczy: Interpelacji Radnego Miasta Poznania Pana Zbyszka Górnego w sprawie działania systemu podzielników centralnego ogrzewania w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Szamotulska 59b-65b w Poznaniu

W odpowiedzi na mail-a z dnia 06.09.2016r. do którego załączono interpelację złożoną do Pana Prezydenta Miasta Poznania przez Radnego Miasta Poznania Pana Zbyszka Górnego, działając jako zarządca części wspólnej nieruchomości poniżej przedstawiam informację dotyczącą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i zamontowanych podzielników:

- W roku 2012 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Szamotulskiej 59b-65b, podjęła Uchwałę nr 3/2012 w sprawie przyjęcia „Regulaminu rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków bytowych oraz wywozu nieczystości stałych”, który przewidywał różne sposoby rozliczania mediów odpowiednio do sposobu opomiarowania budynku i poszczególnych lokali. W latach 2012 – 2014 zgodnie z przyjętym Regulaminem energia cieplna była rozliczana solidarnie na wszystkich mieszkańców a koszty według faktur zakupu dzielone były przez powierzchnię grzewczą budynku, czyli każdy mieszkaniec płacił taką samą stawkę za 1m² powierzchni grzewczej swojego lokalu.
- W dniu 11.08.2014r Wspólnota Mieszkaniowa podjęła Uchwałę nr 6/2014 w sprawie montażu podzielników w budynku. Montaż urządzeń nastąpił na początku 2015r, co spowodowało zmianę sposobu rozliczania energii cieplnej.
- Do jesieni 2015r. budynek Wspólnoty Mieszkaniowej przy Szamotulskiej 59b-65b zasilany był w energię cieplną z lokalnej kotłowni gazowej. Już w 2014r. Biuro Obsługi Mieszkańców Nr 6 zaproponowało Właścicielom zmianę źródła ciepła polegającą na likwidacji droższej w eksploatacji i kosztach utrzymania kotłowni gazowej i podłączenie nieruchomości do miejskiej sieci cieplnej. Za zgodą Właścicieli wyrażoną w formie Uchwały nr 6/2015 MPGM S.A. podjął działania zmierzające do podłączenia budynku do miejskiej sieci cieplnej.

- Staraniem Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, Zarządcy i za zgodą dostawcy ciepła firmy VEOLIA, latem 2015r. rozpoczęte zostały prace budowlane i instalacyjne związane z przyłączeniem budynku do miejskiej sieci ciepłej. Od sezonu grzewczego 2015roku budynek Wspólnoty Mieszkaniowej Szamotulska 59b-65b posiada samodzielny węzeł ciepły.
- Przed podjęciem przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej decyzji o wyborze firmy rozliczeniowej i montującej podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, Biuro Obsługi Mieszkańców Nr 6 otrzymał oferty trzech firm z rynku poznańskiego. Były to: ISTA, ENERGOSYSTEM i TECHEM. W dniu 17.12.2014r. odbyło się spotkanie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w celu dokonania wyboru firmy rozliczeniowej. Na zebranie zaproszeni byli Oferenci. Stosunkiem głosów 2/1 Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej podjął decyzję o wyborze firmy ISTA, która złożyła najkorzystniejszą ofertę cenową.
- Firma ISTA z tytułu odczytania i rozliczenia centralnego ogrzewania za rok 2015 wystawiła Faktury w wysokości 3.363,64zł brutto. Wyliczona kwota obejmuje wykonanie: indywidualnego rozliczenia dla każdego lokalu w budynku, zbiorczego rozliczenia dla całej nieruchomości, elektroniczną wymianę danych i ustalenie zaliczek na następny okres rozliczeniowy na podstawie faktycznego zużycia w danym mieszkaniu.
- Instalacja centralnego ogrzewania w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej działa od 1964r, czyli od daty oddania budynku do użytkowania. Około 10 lat temu, wymienione zostały w całym budynku zawory termostacyjne wraz z głowicami. W ostatnich latach jak i w bieżącym roku mieszkańcy nie zgłaszali niesprawności instalacji centralnego ogrzewania, zaworów termostacyjnych czy też głowic.
- Rozwiązania dotyczące rozliczenia kosztów ciepła zastosowane w 2015r. i do 2014r. były zgodne ze stanowiskiem Wspólnoty Mieszkaniowej i dostosowane do istniejącej instalacji. Przebudowa instalacji centralnego ogrzewania w celu montażu liczników ciepła wymaga dużych nakładów ze strony Wspólnoty oraz podjęcia Uchwały w tym temacie.
- Obecnie zaproponowane rozwiązanie elektronicznych podzielników z modułem radiowym jest najlepszą i technologicznie zaawansowaną metodą rozliczenia ciepła centralnego ogrzewania w mieszkaniach według faktycznego zużycia. Rozwiązanie to pozwala na samodzielne kontrolowanie zużycia przez mieszkańców nieruchomości. Ponadto moduł radiowy daje pewność dokonania odczytu w każdym lokalu w okresach miesięcznych i dodatkowo sygnalizuje wystąpienie awarii. Tego typu podzielniki są zamontowane w wielu budynkach i są one dokładniejsze w odczytach niż podzielniki wyparkowe. Urządzenia te posiadają: Atest Higieniczny elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania, Deklarację Zgodności z Dyrektywami Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 09.03.1999r.
- Przy rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania firma rozliczeniowa bierze pod uwagę usytuowanie lokalu w bryle budynku. Lokatorzy mieszkań szczytowych, parteru i ostatniej kondygnacji z powodu niekorzystnego położenia i większej ilości elementów grzejnych niż w analogicznych mieszkaniach środkowych otrzymują współczynnik redukcji LAF, który

redukuje zużycie jednostek ciepła. Do rozliczenia bierze się także pod uwagę wielkość grzejnika i stosuje się współczynniki charakterystyki grzejnika, tzw. UF.

Wszystkie wyżej wymienione czynności, a także łagodna zima spowodowały, że rozliczenie centralnego ogrzewania za 2015r. było bardzo korzystne dla większości mieszkańców. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami a naliczonymi zaliczkami wyniosła 46.798,78 zł. Dla 46 lokali nadpłaty wyniosły łącznie 54.865,64 zł, natomiast dla 16 lokali mieszkalnych wystąpiły niedopłaty w wysokości 8.066,86 zł.

Koszty centralnego ogrzewania budynku wg faktur zakupu za rok 2014 wyniosły 148.356,71 zł, a za rok 2015 – 116.060,82 zł. W pierwszej połowie roku 2015 koszty za dostarczoną energię ciepłą do budynku Szamotulska 59b-65b wyniosły 78 900,25 zł a za analogiczny okres 2016 roku - 65 650,14 zł. Powyższe dane wskazują na istotny spadek kosztów ogrzewania budynku Wspólnoty. Wpływa na niego wiele czynników, w tym: warunki atmosferyczne, indywidualne preferencje poszczególnych mieszkańców oraz ekonomiczne użytkowanie instalacji centralnego ogrzewania.

W związku z powstałym problemem rozliczenia centralnego ogrzewania za 2015r w dniu 31.08.2016r., na prośbę 16% Właścicieli mieszkań odbyło się zebranie Członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Głównym tematem zebrania było omówienie problemu dotyczącego sposobu rozliczania energii cieplnej. W zebraniu zorganizowanym w siedzibie Biurze Obsługi Mieszkańców nr 6 uczestniczyli członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym pełnomocnik Miasta Poznania, ekspert ds. rozliczeń ze strony firmy ISTA oraz ekspert zaproszony na zebranie przez grupę właścicieli lokali wnioskujących o zmianę sposobu rozliczenia zużycia ciepła bez użycia podzielników. W toku merytorycznej dyskusji pełnomocnik Miasta Poznania zaproponował zmianę polegającą na zwiększeniu udziału kosztów stałych w rozliczeniach uwzględniających w szczególności przenikanie ciepła przez przegrody budowlane, eksploatację węzła ciepłego, ogrzewania klatek schodowych oraz start ciepła na cyrkulacji wody jako medium grzewczego w instalacji centralnego w budynku. Koszty części stałej w zaproponowanej wysokości 50% byłyby rozliczane proporcjonalnie do powierzchni mieszkań. Propozycja ta, ogólnie przyjęta przez uczestników zebrania, stanowi krok w kierunku oczekiwań grupy członków Wspólnoty Mieszkaniowej posiadających niedopłaty za ostatni sezon grzewczy. Natomiast zebrani definitywnie odrzucili postulat likwidacji podzielników ciepła jako sprzecznego z Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady w zakresie efektywności energetycznej, co bez protestu zostało również przyjęte przez Pana

Ponieważ w zebraniu uczestniczyli Właściciele, których suma udziałów była niższa niż 50 % żadna uchwała w tym temacie nie mogła zostać podjęta. Wobec powyższego zadecydowano o przygotowaniu uchwały i poddaniu jej pod głosowanie na najbliższym zebraniu absolutoryjnym.

Z poważaniem

Prezes Zarządu

Krzysztof Jonczyk