

Refleksje po rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania

Dyskusja która przetoczyła się przez nasze spółdzielcze środowisko i nie tylko, udowodniła potrzebę uaktualnienia wiedzy w temacie ogólnie ujmując „ogrzewania naszych mieszkań”.

Wywołana dyskusja ujawniła niekiedy absurdalne postrzeganie tego problemu. Korzyść jest niewątpliwa, **powszechne zainteresowanie sposobem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania pozwoliło przekazać wszystkim naszym mieszkańcom zasadę, że dla każdego budynku w zależności od źródła ciepła ewidencjonowane są koszty w oparciu o faktury, te wielkości są udokumentowane i sprawdzalne. Nie ma dowolności w określaniu sumy tych kosztów.**

Zaczął się nowy okres grzewczy, ale kilka informacji o minionych okresach rozliczeniowych nie zaszkodzi przybliżyć - patrz tab. nr 1,2 i 3.

Z tabeli nr 1 możemy odczytać kwoty przychodów (zaliczek) na pokrycie kosztów, koszty centralnego ogrzewania oraz wynik (nadwyżka) do rozliczania za okres ostatnich 7 lat. Tabela nr 2 zawiera wskaźniki wzrostu kosztów na przestrzeni 7 lat. Ten znaczny czasookres potwierdza tendencję wzrostową kosztów, jedynie okres 2013/2014 charakteryzował się bardzo łagodną zimą stąd koszty były nieco niższe niż w okresie poprzednim 2012/2013.

Rosnące ceny taryf za ciepło nie przekładają się wprost na wzrost kosztów, zapobiega temu intensywny proces termomodernizacyjny naszych budynków. Nadmieniamy, że od 2011r. do 2017r. wykonano kompleksową termomodernizację na 57 budynkach.

Wykonano wiele innych prac, które bezpośrednio lub pośrednio pomagają oszczędzać ciepło.

W tabeli nr 3 przedstawiono w układzie półrocznym koszty centralnego ogrzewania , przychody (zaliczki) i nadwyżki. Jak z podanych liczb wynika okresy I półrocza

charakteryzują się wyższymi kosztami za ciepło co wynika z faktu, że w naszym klimacie kulminacja zimy występuje w miesiącach styczeń, luty, marzec.

**Koszty i przychody z tytułu "co" i "cw" w podziale na osiedla w tys. zł.
za lata 2010 - 2017.**

Tabela nr 1

Okres	Centrum	Brzęczkowice	Wesoła	Chelm Śl.	Ogółem	
1	2	3	4	5	6	
2010/2011	Przychody	7 442,90	6 618,30	502,70	205,20	14 769,10
	Koszty	6 550,30	5 736,10	400,50	181,50	12 868,40
	Wynik	892,60	882,20	102,20	23,70	1 900,70
2011/2012	Przychody	7 993,90	7 060,70	529,20	212,20	15 796,00
	Koszty	6 703,20	5 768,70	400,30	185,30	13 057,50
	Wynik	1 290,70	1 292,00	128,90	26,90	2 738,50
2012/2013	Przychody	8 350,50	7 327,60	550,00	219,3	16 447,40
	Koszty	7 384,50	6 074,90	438,80	168,50	14 066,70
	Wynik	966,00	1 252,70	111,20	50,80	2 380,70
2013/2014	Przychody	8 646,90	7 493,40	555,00	220,10	16 915,40
	Koszty	6 934,10	5 825,70	420,30	154,10	13 334,20
	Wynik	1 712,80	1 667,70	134,70	66,00	3 581,20
2014/2015	Przychody	8 939,34	7 637,19	556,11	220,95	17 353,59
	Koszty	7 127,52	6 096,52	451,09	156,60	13 831,73
	Wynik	1 811,82	1 540,67	105,02	64,35	3 521,86
2015/2016	Przychody	8 871,04	7 515,40	556,58	209,29	17 152,31
	Koszty	7 055,97	6 271,15	478,00	126,64	13 931,76
	Wynik	1 815,07	1 244,25	78,58	82,65	3 220,55
2016/2017	Przychody	8 815,54	7 412,84	559,68	198,17	16 986,23
	Koszty	7 388,29	6 415,25	516,86	135,40	14 455,80
	Wynik	1 427,25	997,59	42,82	62,77	2 530,43

Wskaźniki wzrostu kosztów w %

Tabela nr 2

Okres rozliczeniowy	Centrum	Brzęczkowice	Wesoła	Chelm Śl.	MSM ogółem
2011/2012	102,3	100,6	100,0	102,1	101,5
2010/2011					
2012/2013	110,2	105,3	109,6	90,9	107,7

2011/2012					
2013/2014	93,9	95,9	95,8	91,5	94,8
2012/2013					
2014/2015	102,8	104,6	107,3	101,6	103,7
2013/2014					
2015/2016	99,0	102,9	106,0	80,9	100,7
2014/2015					
2016/2017	104,7	102,3	108,1	106,9	103,8
2015/2016					

**Koszty i przychody dotyczące ciepła dla potrzeb "co" i "ccw" w tyś. zł.
za lata 2009 - 2017.**

Tabela nr 3

Okres rozliczeniowy	Półrocze	Koszty	Przychody	Nadwyżka do rozliczenia
1	2	3	4	5
2009/2010	II półrocze 2009	5 290	6 390	1 100
	I półrocze 2010	6 990	6 644	-346
	razem	12 280	13 034	754
2010/2011	II półrocze 2010	5 911	7 044	1 133
	I półrocze 2011	6 957	7 725	768
	razem	12 868	14 769	1 901
2011/2012	II półrocze 2011	5 741	7 693	1 952
	I półrocze 2012	7 316	8 103	787
	razem	13 057	15 796	2 739
2012/2013	II półrocze 2012	6 204	8 163	1 959
	I półrocze 2013	7 862	8 284	422
	razem	14 066	16 447	2 381
2013/2014	II półrocze 2013	6 255	8 169	1 914
	I półrocze 2014	7 079	8 747	1 668
	razem	13 334	16 916	3 581
2014/2015	II półrocze 2014	6 232	8 639	2 407
	I półrocze 2015	7 600	8 715	1 115
	razem	13 832	17 354	3 522
2015/2016	II półrocze 2015	6 228	8 567	2 339
	I półrocze 2016	7 704	8 586	882
	razem	13 932	17 153	3 221
2016/2017	II półrocze 2016	6 601	8 442	1 841
	I półrocze 2017	7 855	8 544	689
	razem	14 456	16 986	2 530

Statystyka zwrotów i niedopłat w budynkach MSM

W skali spółdzielni ilość zwrotów stanowi ponad 75%, a dopłat około 25%. Liczba dopłat powyżej 1000,00 zł stanowi 2,8%, dopłat w przedziale 500-1000 stanowi 5,4%.

Na poszczególnych Osiedlach statystyka przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZWROTY	DOPŁATY	PROCENTY	
			Z RUBRYKI NR 3 DOPŁATY	
			W PRZEDZIALE 500-1000	W PRZEDZIALE POWYŻEJ 1000
1	2	3	4	5
Osiedle Centrum	75,8	24,2	5,2	2,4
Brzęczkowice	74,6	25,4	6,1	4,2
Wesoła	62,3	37,7	4,5	0,6
Chełm Śląski	95,2	4,8	0,1	0
MSM - ogółem	75,2	24,8	5,4	2,8

Te liczby mówią same za siebie, dopłaty do rozliczenia kosztów ciepła w minionych latach też kształtowały się na podobnym poziomie ok 20%

Złożone reklamacje

W pierwszym rozliczeniu, które dotarło w miesiącu październiku do naszych mieszkańców, wpłynęły reklamacje dotyczące powtórnego rozliczenia. Ten rodzaj reklamacji został zrealizowany dla wszystkich mieszkańców- powtórne rozliczenie wraz z wyjaśnieniem zostało przekazane w pierwszej połowie listopada i jest formą indywidualnej odpowiedzi.

Reklamacje o innym charakterze zostaną załatwione wraz z reklamacjami po drugim rozliczeniu, bo i takie się pojawiły.

Szereg reklamacji wyjaśniamy w czasie wizyt mieszkańców w siedzibie spółdzielni, z dużą starannością przekazujemy wszelkie wątpliwości, gdyż zdajemy sobie sprawę, że problem rozliczenia kosztów ciepła jest trudnym zagadnieniem tym bardziej przy zmianie

podzielników kosztów na elektroniczne. Rozliczenia dostarczyły nie tylko wiedzy o systemie rozliczania lokalu, ale również o budynku w którym mieszkamy. Nabyta wiedza i doświadczenie z pierwszych rozliczeń będzie procentowało w prawidłowych

Indywidualne rozliczenie poszczególnych mieszkań

Wprowadzenie elektronicznych podzielników do rozliczania kosztów ciepła oraz wykonane pierwsze rozliczenie pokazały, że w części mieszkań wystąpiły znaczące dopłaty. **Zwracamy uwagę, że w części B rozliczenia dotyczącej kosztów całego budynku można wyliczyć średnie zużycie jednostek na podzielnik oraz mieszkanie (podana sumaryczna liczba jednostek w budynku i ilość urządzeń – podzielników) za sezon grzewczy 2016/17. Porównując wyliczoną wartość ze zużyciem we własnym mieszkaniu możemy zobaczyć czy nasze zużycie jest wysokie, co w efekcie uzasadnia dopłatę za koszty ogrzewania.**

W rozliczeniu kosztów ciepła (I wersja oprotestowana przez reklamacje) za sezon 2016 -17 w części C rozliczenia pojawia się dodatkowa pozycja szacunkowego zużycia jednostek dla grzejnika łazienkowego niewyposażonego w podzielnik kosztów. Celem powyższego jest ustalenie zużycia jednostek ciepła w łazience w związku z tym, że pomieszczenia te w dużej mierze ogrzewają pozostałe części mieszkania w związku ze zjawiskiem migracji ciepła między przegrodami w budynku (zwłaszcza z cieplejszych pomieszczeń do bardziej wychładzanych). Jednostki przypisane grzejnikom łazienkowym ustalono jednakowo w całym budynku jako maksymalne zużycie w przeliczeniu na m².

Należy stanowczo podkreślić, że nieprawdą jest powtarzane stwierdzenie o dodatkowych przychodach, które uzyskała spółdzielnia w związku z rozliczeniem łazienek. Koszty ogrzewania rozliczone są zgodnie z obowiązującym prawem bezwynikowo na każdy budynek. Duży udział kosztów stałych wynika z opłat stałych ustalonych w taryfie za ciepło, natomiast znaczna część kosztów zmiennych umyka opomiarowaniu, są to tzw. części wspólne dla wszystkich mieszkańców: korytarze, klatki schodowe, pomieszczenia pomocnicze (wózkownie, suszarnie), cała instalacja grzewcza (piony grzewcze) tak w budynku jak i w danym lokalu. Nieopomiarowane łazienki z uwagi na przeciwdziałanie zawilgoceniu, zagrzybieniu pobierają dużą ilość ciepła, które przy wyparkowych podzielnikach zostały wychwycone przez parowanie cieczy w podzielnikach pokojowych. Przy podzielnikach elektronicznych blokada ciepła na kaloryferach (częste zerowe zużycie jednostek) wywołała paradoksalną sytuację, że lokal ogrzany w dużym stopniu częściami wspólnymi tj. instalacją budynku i danego lokalu wraz z urządzeniem grzewczym w łazience

nie wykazał zużycia ciepła a tym samym nie poniósł części nieopomiarowanych kosztów zmiennych budynku. Biorąc pod uwagę powyższe informacje spółdzielnia uważała, że rozliczenie kosztów zmiennych łazienek będzie optymalną metodą podziału kosztów ogrzewania.

Koszty c.o. wykazane w części B rozliczenia są takie same w pierwszym rozliczeniu z łazienkami jak i w drugim bez łazienek i są zgodne z ewidencją faktur na budynek.

W pierwszym rozliczeniu zwiększono ilość jednostek w budynku przez szacunkowo dodane zużycie w łazienkach. W drugim rozliczeniu ilość jednostek w budynku wynika wyłącznie z sumy jednostek na poszczególnych podzielnikach. Przy wyliczaniu ceny jednostki w obu przypadkach koszty do rozliczenia pozostają bez zmian, zmienia się liczba jednostek (mianownik).

Przykład. Wyliczenie ceny jednostki **wskazanej na podzielniku** dla budynku przykładowego budynku:

z łazienkami

$$\frac{48\,543,63 \text{ zł}}{56\,949,24 \text{ jednostek}} = 0,8524 \text{ zł}$$

bez łazienek

$$\frac{48\,543,63 \text{ zł}}{41\,769,87 \text{ jednostek}} = 1,1621 \text{ zł}$$

Reasumując. Im mniej jest jednostek w budynku tym wyższa jest cena za jednostkę, dlatego dla osób mających znaczną liczbę jednostek w „pierwszym” rozliczeniu dopłata była niższa bo wartość jednostki była niższa. W „drugim” rozliczeniu mniejsza ilość jednostek skutkowałą wyliczeniem wyższej dopłaty, bo wartość jednostki wzrosła.

Wykonane powtórne rozliczenie kosztów ogrzewania jest zgodne z obowiązującym regulaminem, wszelkie indywidualne reklamacje będą weryfikowane i sprawdzane przez spółdzielnię.