

Warszawa, dn. 22.01.2025 r.

SBM/40/2025

**MIESZKAŃCY NIERUCHOMOŚCI
NEHRU I WOLICA****INFORMACJA DOTYCZĄCA PODZIELNIKÓW KOSZTÓW CIEPŁA.**

Szanowni Państwo,

Jak wcześniej informowaliśmy w SBM „Ec Siekierki” trwają prace mające na celu instalację podzielników ciepła oraz wprowadzenie systemu rozliczeń kosztów ogrzewania w oparciu o nowy regulamin uwzględniający wskazania podzielników. Przeprowadzony przetarg wyłonił do realizacji tego przedsięwzięcia firmę, której oferta jest najkorzystniejsza.

Instalacja podzielników ciepła wzbudziła bardzo duże zainteresowanie mieszkańców, którzy zgłaszali liczne pytania oraz przybyli na całonocny dyżur Zarządu, podczas którego udzielano informacji i wyjaśnień dotyczących montażu podzielników i związanego z tym nowego sposobu rozliczania kosztów ogrzewania.

Ponownie wskazujemy, że do montażu podzielników kosztów ciepła zobowiązują Spółdzielnię przepisy prawa i żaden wyjątek przewidziany tymi przepisami nas z tego nie wyklucza, gdyż w budynkach SBM „Ec Siekierki” montaż tych urządzeń jest możliwy technicznie, zaś ceny uzyskane w przetargu w żadnym razie nie dają podstaw do uznania że jest to nieuzasadnione ekonomicznie.

Mając na uwadze zarysowaną wyraźnie potrzebę przekazania mieszkańcom szerszej wiedzy nt. podzielników Zarząd przygotował następną informację, która została zamieszczona na stronie internetowej oraz dostępna jest w Spółdzielni.

Należy też dodać, że niektórzy mieszkańcy podchodzą ostrożnie, a nawet nieufnie do tego przedsięwzięcia, protestując przeciwko instalacji podzielników. Stwierdzamy jednak, jako Zarząd zajmujący się od jakiegoś czasu tematyką podzielników, że ich stanowisko oparte jest w jakiejś części na tendencyjnych opiniach, żeby nie powiedzieć fakenewsach. Być może w jakiejś części kierują się też swoim partykularnym interesem. Obecny sposób rozliczeń kosztów ogrzewania oparty jest na średnim koszcie jednostkowym, który wynika z kosztów dostawy ciepła poniesionych na rzecz dostawcy, tj. VEOLIA Energia Warszawa w rocznym okresie rozliczeniowym odniesionych do ogólnej powierzchni lokali. Oznacza to, że koszty ogrzewania rozliczane są średnią stawką zupełnie niezależną od jego zużycia w danym lokalu. W okresie ostatnich 3 lat ceny ciepła wzrosły o ponad 100%, przy czym do połowy 2025 roku objęte są mechanizmem ochronnym, który obniża je o ok 20%, więc po likwidacji tej ochrony należy spodziewać się dalszego wzrostu. Tak wysokie ceny ciepła sprawiają, że zaliczki na pokrycie kosztów zakupu ciepła muszą być równie wysokie. Obecnie wynoszą one 5,25 zł/m² miesięcznie. Jest to wartość średnia, która oznacza że w lokalach gdzie oszczędnie gospodaruje się ciepłem jednostkowy koszt ogrzewania wynosi np. 3,15 zł/m² a w lokalach, które są przegrzewane 7,35 zł/m². To może nieco przejawskrawiony przykład, ale średnia tych wartości wynosi 5,25 zł. Oczywistym więc jest, że osoby przegrzewające mieszkania nie będą zainteresowane montażem podzielników kosztów bo oznacza to dla nich wysokie dopłaty po rocznym rozliczeniu kosztów ogrzewania. Stąd też w komunikatorach biorą się informacje, że rozliczenia według podzielników są niewiarygodne i dopłatach idących w setki i tysiące złotych, gdy faktycznie takie mogą być jeżeli ktoś stale ustawia głowice zaworów na 5 i otwiera okna.

Mając jednakże na uwadze racjonalne sygnały oraz wnioski zgłaszane przez mieszkańców, Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni, zdecydowały o czasowym wstrzymaniu podpisania umowy na instalację podzielników kosztów ciepła na kilka miesięcy, które zamierzamy poświęcić na przekazanie poszerzonych informacji nt. tego przedsięwzięcia oraz dokładne przedstawienie przyszłego sposobu rozliczania kosztów ogrzewania. M. in. przyspieszone

zostaną prace nad nowym Regulaminem rozliczania kosztów ogrzewania, który będzie szczegółowo określał te zasady i zostanie udostępniony mieszkańcom jeszcze przed jego zatwierdzeniem. Już teraz można wskazać, że na podstawie wskazań podzielników rozliczana będzie tylko część kosztów ciepła zużytego na ogrzewanie, która na dzisiaj szacowana jest na 40 – 50%. Pozostała część będzie nadal rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Mechanizm rozliczeń wraz ze wzorem rozliczenia rocznych kosztów ogrzewania dla przykładowego lokalu przedstawimy Państwu szczegółowo po zakończeniu prac nad wyżej wspomnianym Regulaminem.

Obecnie możemy już przedstawić informację nt. ceny zakupu i montażu podzielników oraz rocznych kosztów ich eksploatacji oraz rozliczania.

1. Koszty zakupu i montażu

Cena zakupu i montażu 1 szt. podzielnika 59,80 zł, tak więc aby otrzymać kwotę obciążającą dany lokal należy pomnożyć tą cenę przez liczbę grzejników, bez uwzględnienia grzejnika w łazience, gdzie podzielniki nie będą montowane.

Kwota za montaż podzielników, jednorazowo obciążająca dany lokal, zostanie uwzględniona przy pierwszym rozliczeniu kosztów ogrzewania, które obejmie 2026 rok, a więc dopiero w lutym 2027 roku. Mając na uwadze fakt, że statystycznie we wszystkich budynkach gdzie montowane są podzielniki następuje znaczące obniżenie kosztów ogrzewania może to być prawie nieodczuwalne.

2. Koszty rozliczenia

Każde z rocznych rozliczeń kosztów ogrzewania z wykorzystaniem wskazań podzielników będzie wiązało się z pewnymi kosztami. Koszt usługi rozliczeniowej, w najkorzystniejszej ofercie wynosi 7,50 zł netto, a więc 9,23 zł brutto za 1 podzielnik w cenach 2024 roku. Tak więc przy 4 podzielnikach w lokalu wyniesie on $4 \times 9,23 \text{ zł} = 36,92 \text{ zł}$ za mieszkanie w skali roku. Koszt usługi rozliczeniowej będzie waloryzowany corocznie o wskaźnik inflacji.

3. Eksploatacja podzielników i dostęp do portalu

Eksploatacja podzielników nie wiąże się z żadnymi dodatkowymi kosztami w okresie ich żywotności, która wynosi 10 – 11 lat. Dodatkowo umożliwiony będzie dostęp do portalu informacyjnego, gdzie będzie można sprawdzać wskazania podzielników, bez dodatkowych opłat. Portal ten będzie działał analogicznie jak obecny, obejmujący wskazania wodomierzy zimnej i ciepłej wody.

W skali całej Spółdzielni roczne koszty eksploatacji wyniosą 13.136,40 zł. Są to koszty związane z rocznym rozliczeniem kosztów ciepła zużytego na ogrzewanie wszystkich lokali w zasobach Spółdzielni. Należy podkreślić, że to stosunkowo niewielka kwota przy kosztach ogrzewania, które w 2023 roku wyniosły prawie 1,5 mln zł.

Kończąc niniejszą informację wyrażamy przekonanie, że zarówno ta, jak i następne, które planujemy pozwolą na wyjaśnienie wątpliwości mieszkańców, nie do końca przekonanych do realizacji tego przedsięwzięcia oraz przyczynią się do wzrostu wiedzy na temat racjonalnego wykorzystywania ciepła do ogrzewania mieszkań, co w efekcie spowoduje odczuwalne obniżenie związanych z tym kosztów.

W razie potrzeby dodatkowych wyjaśnień prosimy o kontakt telefoniczny z administracją w godzinach pracy Spółdzielni lub mailowy: administracja@sbmec.pl. O dalszych pracach Zarządu i Rady Nadzorczej dotyczących podzielników będziemy Państwa sukcesywnie informować.

Zarząd SBM "Ec Siekierki"

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SBM EC SIEKIERKI

mgr Sebastian Piekutowski

Prezes Zarządu
SBM Ec Siekierki

mgr inż. Andrzej Komecki