

Mieszkańcy SM „Nowy Dwór”.

W 2016r. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” podjęło uchwałę nr 8/2016 wprowadzającą do Statutu poprawkę ograniczającą z 17 do 4 ilość części Walnego Zgromadzenia, na którym dokonuje się wyboru Członków Rady Nadzorczej. W 2017r. dobiega końca kadencja Rady Nadzorczej i w związku z tym w czasie tegorocznego Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, które odbędzie się w dniach 05-08 czerwca, zostanie wybrana Rada Nadzorcza na kolejną kadencję.

Równocześnie z końcem kadencji ustępującej Rady Nadzorczej kończy się kadencja Rad Mieszkańców Nieruchomości. Ponieważ każda z czterech części Walnego Zgromadzenia obejmuje od 8 do 10 nieruchomości, nie byłoby możliwe, wzorem lat poprzednich, sprawne przeprowadzenie wyborów do Rad Mieszkańców Nieruchomości w przerwie obrad Walnego Zgromadzenia. Mając to na względzie Zarząd zwołał specjalne zebrania wyborcze dla każdej nieruchomości oddzielnie. Odbyły się one w terminie od 20 marca do 11 maja. Obok podstawowego celu tych zebrań, jakim było wybranie nowych Rad Mieszkańców Nieruchomości, przedmiotem spotkań było przedstawienie przez Zarząd podstawowych informacji zawartych w Sprawozdaniu z działalności Spółdzielni za rok 2016, ze szczególnym uwzględnieniem wyników finansowych dotyczących całej Spółdzielni jak i poszczególnych budynków. Omówione zostały również kluczowe zagadnienia związane z dostawą i rozliczaniem mediów.

Ponieważ frekwencja na tych spotkaniach była znikoma, przedstawiamy Państwu w skrótovej formie pisemną informację zawierającą podstawowe zagadnienia poruszane na tych spotkaniach.

WYBORY DO RAD MIESZKAŃCÓW NIERUCHOMOŚCI

Ustępujące Rady Mieszkańców Nieruchomości przedstawiły sprawozdanie ze swojej działalności za okres 2014-2017. Sprawozdania te znajdują się w siedzibie Spółdzielni i są do wglądu po uprzednim umówieniu terminu. Zostały również przeprowadzone wybory nowych Rad Mieszkańców Nieruchomości, które rozpoczną swoją kadencję w dniu 09 czerwca 2017r., po zakończeniu ostatniej części Walnego Zgromadzenia i ogłoszeniu składu nowej Rady Nadzorczej. W przypadku budynków, w których nie udało się wybrać Rady Mieszkańców Nieruchomości, ponowne wybory zostaną przeprowadzone w terminie późniejszym.

WYNIKI FINANSOWE

W 2016r. Spółdzielnia osiągnęła na działalności gospodarczej zysk netto w wysokości 2.288.746,89 zł, którego podział zostanie zatwierdzony w trakcie Walnego Zgromadzenia. Przedstawiona przez Zarząd propozycja przewiduje przeznaczenie kwoty 1.421.147,38 zł na pokrycie wydatków obciążających członków Spółdzielni związanych z eksploatacją i utrzymaniem budynków mieszkalnych i pozostałego mienia Spółdzielni (gospodarka zasobami mieszkaniowymi). Dopłata dla Członków Spółdzielni za rok 2016 wyniesie zatem 0,40 zł/m²/m-c.

Szczegółowe dane zawarte są w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni. Sprawozdanie to, jak również wszystkie inne dokumenty, w tym wyniki dla poszczególnych nieruchomości, są wyłożone do wglądu w biurach Spółdzielni przy ul. Zemskiej 35 w sali nr 7 gdzie można się z nimi zapoznać w godzinach pracy Spółdzielni. Są one także dostępne na stronie internetowej: smnowydwor.com.pl.

REMONT WĘZŁÓW CIEPLNYCH

Koszt dostawy ciepła jest największą pozycją kosztową w wydatkach Spółdzielni. Jest on również podstawowym kosztem obciążającym wszystkich mieszkańców. Dlatego w 2013r. Zarząd Spółdzielni przedstawił Radzie Nadzorczej kompleksowy plan zmiany systemu gospodarowania ciepłem na terenie SM „Nowy Dwór”. Plan ten obejmował przede wszystkim odkupienie węzłów cieplnych

zlokalizowanych we wszystkich naszych budynkach a następnie ich remont i samodzielną eksploatację. Przewidywany wówczas przez nas całkowity koszt realizacji planu wynosił 4 miliony złotych, z czego koszt remontu węzłów szacowaliśmy na 3,5 miliona złotych, a wprowadzenie systemu monitoringu i zdalnego sterowania węzłami na 0,5 miliona złotych. Plan ten został przez Radę Nadzorczą zaakceptowany i środki na ten cel przyznane.

Początek realizacji planu miał miejsce w październiku 2013r., gdy udało się Zarządowi przejąć prawo własności wszystkich 116 węzłów cieplnych, bowiem Spółdzielnia odkupiła je od firmy FORTUM. Osiągnięty został tym samym podstawowy cel przyświecający Zarządowi, jakim było przejęcie kontroli nad ilością ciepła dostarczanego do budynków Spółdzielni, bowiem w ocenie Zarządu, potwierdzonej dokonanymi analizami, dotychczasowy właściciel urządzeń, będąc jednocześnie dostawcą ciepła, nie był zainteresowany minimalizowaniem zużycia, ponieważ jego zysk jest uzależniony od ilości sprzedanego ciepła. Kolejnym krokiem zmierzającym do zoptymalizowania zużycia ciepła było przeprowadzenie prac remontowych ze szczególnym uwzględnieniem wymiany wadliwej automatyki pogodowej, sterującej pracą węzłów. W grudniu 2016r. udało się ten proces zakończyć gdy dobiegł końca remont ostatniego węzła cieplnego.

Jednocześnie został zamontowany i uruchomiony system telemetryczny, który pozwala na zdalne sterowanie pracą węzłów oraz śledzenie parametrów ich pracy.

Tym samym dobiegła końca realizacja planu a ostateczny koszt remontu zamknął się w kwotach mniejszych niż przyznane na ten cel przez Radę Nadzorczą.

Kolejnym krokiem do zmniejszenia zużycia będzie wyregulowanie instalacji wewnętrznej w budynkach za pomocą zaworów podpionowych i dynamicznych zaworów przygrzejnikowych.

CENTRALNE OGRZEWANIE

Przewidując, że wdrożone działania przyniosą efekt w postaci ograniczenia zużycia ciepła, Zarząd szanując Państwa pieniądze, obniżył zaliczki na ciepło już od 01 stycznia 2014r. Obniżka wyniosła wówczas w skali całej Spółdzielni średnio 24 grosze na 1 m² powierzchni grzewczej lokali miesięcznie, co stanowiło około 11%. Dla poszczególnych nieruchomości obniżki wyniosły nawet 91 groszy, co pokazuje jak bardzo te nieruchomości były „przegrzewane”.

Zgodnie z naszymi oczekiwaniami przejęcie kontroli nad węzłami cieplnymi spowodowało w 2014r. zmniejszenie zużycia ciepła o blisko 17%. Zapowiedzi łagodnych zim i kontrola nad węzłami skłoniły nas do utrzymania zaliczek na niezmiennym poziomie również w następnych latach, pomimo iż dostawcy ciepła dwukrotnie każdego roku uaktualniali taryfy opłat podnosząc ceny zarówno samego ciepła jak i jego przesyłu. Średnia podwyżka cen w ostatnich latach wyniosła:

- w 2013r. 7,88%
- w 2014r. 2,63%
- w 2015r. 6,02%
- w 2016r. 2,01%

Zaliczka na ciepło w 2013r. wynosiła średnio 1,98 zł/m². Gdyby uwzględnić powyższe podwyżki, na koniec 2016r. powinna ona wynosić 2,37 zł/m². Średnia zaliczka w 2016r. wyniosła 1,74 zł/m². Można by zatem przyjąć, że gdyby Spółdzielnia nie odkupiła węzłów cieplnych prawdopodobnie płacilibyście Państwo zaliczki miesięczne większe średnio o 63 gr. za każdy 1 m² powierzchni grzewczej lokalu, czyli 7,56 zł/m² rocznie.

Obniżone zaliczki wystarczały na pokrycie kosztów ciepła aż do 2015r. Niestety w 2016r. zima była dłuższa i bardziej sroga. Dla porównania: sezon grzewczy w 2015r. wyniósł około 175 dni, a w 2016 blisko 200. Również średniomiesięczne temperatury były znacząco niższe co obrazuje poniższa tabela.

MIESIĄC	2015	2016
Styczeń	2,97	-0,30
Luty	4,89	2,02
Marzec	6,03	5,18
Kwiecień	9,35	8,49
Maj		
Czerwiec		
Lipiec		
Sierpień		
Wrzesień	15,78	13,9
Październik	9,01	8,11
Listopad	6,93	5,86
Grudzień	6,11	-0,75

Niższe temperatury zewnętrzne skutkują zwiększeniem zużycia ciepła o około 5% na każdy 1 stopień. Jednak mimo to w wyniku rozliczenia nastąpiły zwroty w przypadku 27 węzłów, a w 3 węzłach dopłaty wyniosły tylko 2 lub 3 gr/m². Niestety dla większości węzłów zaliczki okazały się zbyt małe i z rozliczenia wyniknęła konieczność dopłaty, w niektórych przypadkach dość znacznej.

Należy również pamiętać, że zaliczki są określane na podstawie kosztów minionego sezonu, dlatego jest prawidłowością, że gdy po chłodnej zimie nastaje zima cieplejsza, występują nadpłaty i otrzymujecie Państwo zwrot nadpłaconych kwot, a gdy po zimie cieplejszej nastaje zima chłodniejsza należy się spodziewać niedopłat i konieczności dopłaty po zakończeniu sezonu grzewczego. Ponieważ tegoroczna zima była jeszcze chłodniejsza i dłuższa niż w 2016r., w drugim półroczu 2017r. zaliczki na ciepło zostaną podniesione, aby zmniejszyć ryzyko i skalę ewentualnych dopłat przy następnym rozliczeniu.

Poza warunkami pogodowymi, wpływ na wielkość zużycia ciepła ma również kształt i właściwa regulacja instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania w budynku a także sposób korzystania z ciepła przez użytkowników mieszkań. Dlatego przypominamy, iż w trakcie wietrzenia mieszkań kaloryfery powinny być zakręcone.

W związku z licznymi zapytaniami wyjaśniamy również, iż automatyka pogodowa jest ustawiona w taki sposób, że dopływ ciepła do instalacji centralnego ogrzewania jest odcinany po przekroczeniu zadanej temperatury powietrza na zewnątrz budynku. W okresie zimowym temperatura ta wynosi 14°C a w okresie wiosennym 10°C. Czujniki temperatury są z reguły umieszczone od strony północnej, gdzie jest chłodniej niż od strony nasłonecznionej. Nie należy jednak oczekiwać, iż po odłączeniu ciepła w węźle cieplnym kaloryfery staną się natychmiast zimne, bowiem woda w instalacji c.o. traci ciepło stopniowo. To, że są one jeszcze przez pewien czas ciepłe nie oznacza, że węzeł cieplny w dalszym ciągu pobiera ciepło na ten cel.

CIEPŁA WODA

W czasie remontu węzłów cieplnych w każdym z nich został zamontowany dodatkowy ciepłomierz, który umożliwi określenie ilości ciepła zużywanego na podgrzanie ciepłej wody użytkowej. Dotychczas nie było to możliwe, bowiem w węzłach był zainstalowany wyłącznie ciepłomierz należący do dostawcy ciepła, firmy FORTUM, który mierzył całkowitą ilość ciepła dostarczoną zarówno na podgrzanie wody jak i na ogrzanie mieszkań. Dlatego stawka na podgrzanie wody wspólna dla wszystkich mieszkań w Spółdzielni była wyznaczana na podstawie decyzji Zarządu, a nie na podstawie rzeczywistych danych. Po zamontowaniu dodatkowych ciepłomierzy wyliczenie jednostkowego kosztu podgrzania ciepłej wody jest już możliwe i to dla każdego węzła cieplnego oddzielnie.

Koszt podgrzania wylicza się wg następującego wzoru:

$$\text{koszt podgrzania } 1 \text{ m}^3 \text{ wody} = \frac{\text{ciepło zużyte do podgrzania wody} \times \text{cena dostawcy ciepła}}{\text{suma wskazań wodomierzy w mieszkaniach}}$$

Wyliczony w ten sposób rzeczywisty koszt podgrzewu wody w II półroczu 2016r. w poszczególnych budynkach waha się od 15 zł/m³ do 24 zł/m³. Dlatego Zarząd przy obecnym rozliczeniu wyjątkowo przyjął górną granicę stawki za podgrzanie wody w wysokości 18 zł/m³. Przy kolejnych rozliczeniach będziecie już Państwo obciążani rzeczywistym kosztem podgrzania wody. Należy przy tym zauważyć, iż nie jest to żadna podwyżka tylko wynik rozliczenia kosztów. Przez cały okres rozliczeniowy płacicie bowiem Państwo zaliczki na poczet przyszłego rozliczenia, którego wynikiem może być albo wyższy albo niższy koszt, i za każdym razem będzie on inny.

Taki sposób rozliczenia wody jest o wiele sprawiedliwszy, bowiem powoduje rozliczenie kosztów w miejscu ich powstania. Dlatego rzeczywiste koszty podgrzania wody pokryją ci, którzy z niej korzystali. Należy przy tym pamiętać, iż zmienia się tylko sposób rozliczenia kosztu dostawy ciepła, bowiem suma kosztu podgrzania wody i kosztu ogrzania mieszkań musi za każdym razem odpowiadać kwocie, jaką nieruchomość była obciążona przez dostawcę ciepła.

WYMIANA WODOMIERZY

W związku z mijającym kolejnym okresem legalizacji wodomierzy w bieżącym roku przystąpiliśmy do ich wymiany. Za zgodą Rady Nadzorczej po raz pierwszy montujemy wodomierze odczytywane drogą radiową. Wiąże się to z wieloma korzyściami.

Pierwszą z nich jest brak konieczności angażowania Państwa i pracowników Spółdzielni w dokonywanie odczytów tradycyjną metodą. Przez najbliższych pięć lat nie pojawi się w Państwa mieszkaniach nikt z pracowników Spółdzielni w celu dokonania odczytu, jak również nie będziecie Państwo proszeni o ich dostarczenie.

Drugą, najważniejszą chyba korzyścią, jest możliwość dokonania jednoczesnego odczytu wszystkich wodomierzy. Dotychczas wodomierze odczytywane były przez kilka tygodni, a i tak nigdy nie udało się uzyskać kompletu odczytów, głównie ze względu na brak dostępu do znacznej części mieszkań. Taki, rozciągnięty w czasie, system powodował, iż suma wskazań wodomierzy znacznie różniła się od wskazania wodomierza głównego, na podstawie którego MPWiK obciąża daną nieruchomość. Błąd wynikający z takiego sposobu zbierania odczytów stanowił przeważnie główne źródło wody niezbilansowanej, za którą zmuszeni są płacić wszyscy użytkownicy lokali. Przy radiowym systemie odczytu taki błąd nie będzie już występował. Woda niezbilansowana będzie wynikać jedynie z różnicy odczytów wodomierzy zamontowanych w lokalach i wodomierza głównego (posiada on wyższą klasę dokładności) oraz ewentualne wycieki i awarie na instalacji wspólnej.

Kolejną korzyścią będzie sygnalizowanie przez system informatyczny obsługujący wodomierze wszelkich prób manipulowania przy wodomierzach w celu zakłócenia ich pracy.

Ten sam system będzie również informował nas o wszelkich sytuacjach, w których uzna on pracę wodomierza za nienormalną. Dotyczyć to będzie głównie sytuacji, w których wodomierz będzie wykazywał zużycie wody przez 24 h/dobę, czego najczęstszą przyczyną jest ciekająca spłuczka w toalecie. Otrzymaawszy taki komunikat będziemy mogli o tym Państwa niezwłocznie powiadomić.

W związku z tym, iż głównie ze względu na trudności z dostępem do części lokali proces wymiany wodomierzy jest rozciągnięty w czasie, Zarząd podjął decyzję o odstąpieniu od rozliczenia wody po pierwszym półroczu 2016r. Rozliczenie wody zostanie dokonane za okres 12 miesięcy.

Zarząd SM „Nowy Dwór”