

Indywidualne rozliczenia kosztów c.o.

System indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania mieszkań w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w oparciu o wskazania nagrzewnikowych podzielników kosztów ogrzewania mieszkań (pko) funkcjonuje już od przeszło jedenaśmiu lat. Oprócz niewątpliwych korzyści wynikających z przeprowadzenia termomodernizacji budynków zakończonych wprowadzeniem systemu indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania polegających w głównej mierze na:

- * realnym zmniejszeniu zużycia energii cieplnej w administrowanych zasobach mieszkaniowych o ok. 30%,

- * umożliwieniu każdemu z mieszkańców decydowania o wysokości obciążenia za koszty ogrzewania mieszkania, zwrócono także uwagę na pewne mankamenty wynikające z wprowadzonego systemu rozliczania. Przeprowadzane rokrocznie rozliczenia ujawniają znaczące różnice w kosztach ogrzewania poszczególnych mieszkań przy czym w skrajnych przypadkach koszt ogrzania 1 m² może różnić się nawet ponad pięciokrotnie. W takim przypadku nasuwają się pytania:

- * czy właściciele mieszkań ogrzewanych w minimalnym stopniu (zawory termostacyjne przez większość sezonu grzewczego ustawione na minimum) korzystają z tzw. „darmowego ciepła przenikającego przez przegrody wewnętrzne budynku pochodzącego z mieszkań ogrzewanych intensywniej”?

- * czy w przypadku mieszkań których koszt ogrzewania przekroczył poziom 5zł/m² rozliczenia zostały przeprowadzone prawidłowo?

- * wreszcie czy taki sposób rozliczania ujawniający tak znaczną rozpiętość wyników zapewnia sprawiedliwy podział kosztów między poszczególnymi użytkownikami mieszkań?

Takie pytania postawił Zarząd spółdzielni jesienią ub. roku przekazując podległym jednostkom do sprawdzenia dwa wykazy mieszkań (łącznie 269 lokali) w przypadku których:

1. Stawka wynikowa za sezon grzewczy 2005/2006 nie przekroczyła 1 zł/m²/m-c.

2. Stawka wynikowa za niniejszy sezon grzewczy przekroczyła 5 zł/m²/m-c.

Aby odpowiedzieć na postawione pytania w połowie bieżącego sezonu grzewczego postanowiono dotrzeć do poszczególnych mieszkań celem ustalenia:

- * bieżących (rejestrowanych narastająco) wskazań podzielników,

- * zarejestrowanych i zapamiętanych za

miniony sezon grzewczy wskazań w/w urządzeń,

- * panujących wewnątrz ogrzewanych pomieszczeń temperatur,

- * ustawianych najczęściej przez użytkowników nastaw zaworów termostacyjnych,

- * znalezienia przyczyn skrajnie małego bądź dużego zużycia ciepła w minionym sezonie grzewczym.

W przypadku pierwszej grupy mieszkań, gdzie koszty ogrzewania w sezonie grzewczym 2005/2006 nie przekroczyły 1zł/m² na podstawie przeprowadzonych oględzin pracy instalacji c.o. oraz bieżących wskazań podzielników zaobserwowano, że lokale te ogrzewane są w głównej mierze poprzez przebiegające przez kondygnacje pionowe grzewcze. Świadcą o tym:

- utrzymywane w pomieszczeniach normatywne temperatury ok. 20°C (mieszkania nie były zbyt wychłodzone),

- zaobserwowane w większości mieszkań minimalne nastawy zaworów termostacyjnych przy grzejnikach,

- zerowe lub stosunkowo niewielkie bieżące wskazania podzielników.

Na uwagę zasługuje fakt, że sytuacja taka w żadnym przypadku nie powoduje zbyt niskiego (poniżej 16°C) wychłodzenia tych mieszkań. Nie może być więc mowy w przypadku przebadanej grupy mieszkań o występowaniu zjawiska istotnego przepływu ciepła z mieszkań ogrzewanych intensywniej do mieszkań ogrzewanych w mniejszym stopniu. Ze zjawiskiem takim mielibyśmy do czynienia wówczas jeżeli średnia temperatura wewnątrz ogrzewanych pomieszczeń w sezonie grzewczym utrzymywałaby się przez cały czas poniżej + 16°C.

Zaobserwowanym niewielkim zużyciom ciepła w omawianej grupie mieszkań na pewno sprzyjają wyjątkowo jak na tą porę roku wysokie temperatury zewnętrzne.

W przypadku pierwszej połowy sezonu grzewczego średnia temperatura zewnętrzna ukształtowała się znacznie powyżej 0°C.

W przypadku drugiej grupy mieszkań, której koszt ogrzewania w sezonie grzewczym 2005/2006 przekroczył 5zł/m² zwrócono szczególną uwagę na poprawność przeprowadzonych obliczeń w tym prawidłowości dokonanych odczytów podzielników. Sprawdzone także temperatury ogrzewanych pomieszczeń, nastawy zaworów termostacyjnych jak również bieżące wskazania podzielników.

Dla tej grupy mieszkań przeprowadzona

analiza otrzymanych danych wykazała, że bezpośrednią przyczyną wystąpienia znacznych niedopłat za c.o. było nieracjonalne gospodarowanie ciepłem w tychże mieszkaniach. Po przekazaniu właścicielom oraz użytkownikom mieszkań rachunków za ogrzewanie zarejestrowano w spółdzielni w omawianych przypadkach liczne interwencje dotyczące wysokich niedopłat.

W wyniku podjętych działań spółdzielnia dokonała weryfikacji indywidualnych rozliczeń oraz przeprowadziła po raz kolejny kampanię informacyjną w zakresie racjonalnego korzystania z ciepła w omawianej grupie. Po upływie pierwszych trzech miesięcy trwającego sezonu grzewczego można zaobserwować w tych lokalach znaczne (w niektórych przypadkach radykalne) zmniejszenie pobieranej energii cieplnej w odniesieniu do analogicznej pierwszej połowy sezonu 2005/2006.

Na podstawie sporządzonego poniżej wykresu można stwierdzić, że dla większości analizowanej grupy mieszkań wskaźnik jednostkowego zużycia ciepła (wyrażony w jednostkach pko/m²) radykalnie się zmniejszył. Kilkadziesiąt z tych mieszkań można na dzień dzisiejszy zaliczyć do grupy mieszkań z maksymalnymi nadpłatami (w odniesieniu do sezonu 2006/2007) ze względu na minimalny poziom dotychczasowego zużycia ciepła. Znaczne ograniczenie zużycia ciepła dotyczy 90% umieszczonych na wykresie mieszkań oznaczonych na wykresie nr-mi kolejnymi od 1-61. Temperatura w mieszkaniach nieznacznie odbiega od wartości normatywnej (20°C). Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że w żadnym z w/w mieszkań nie spadła ona poniżej 18°C.

W omawianej grupie mieszkań można zaobserwować ograniczanie zużycia ciepła nastawami zaworów termostacyjnych (m.in.: I,II), poza nielicznymi wyjątkami, gdzie nastawy zbliżone były do maksymalnych wartości. Pomimo tego nawet w tej grupie mieszkań wskaźnik jednostkowego zużycia zmniejszył się, co wyraźnie widać na załączonym wykresie.

Mieszkania te będą w dalszym ciągu monitorowane aż do zakończenia bieżącego sezonu grzewczego.

Użyte na wykresie oznaczenie mieszkań w postaci liczby porządkowej podyktowane jest zapewnieniem anonimowości, co wynika również z ustawy o ochronie danych osobowych.