

Tańsze grzanie

Ubiegła zima była łagodna. W sezonie grzewczym 2003/2004 temperatura zewnętrzna była średnio o 2°C wyższa niż w poprzednim sezonie. Nauczeni doświadczeniem poprzednich lat członkowie KSM wykorzystali ten czas dla racjonalnego korzystania z centralnego ogrzewania, a tym samym obniżenia opłaty czynszowej.

Spowodowało to zmniejszenie zużycia energii cieplnej i mniejszą produkcję we własnych kotłowniach o 19% w stosunku do roku ubiegłego.

Takie możliwości daje zrealizowany naszej spółdzielni, w poprzednich latach, program termomodernizacji budynków i zainstalowanie od dwóch sezonów grzewczych podzielników kosztów ogrzewania w całych zasobach spółdzielni.

Do oszczędzania ciepła motywuje zasada „płać za to, co zużywasz”. I tak jest w rzeczywistości, gdyż największe efekty racjonalnego gospodarowania ciepłem uzyskują członkowie, którzy najbardziej przyczyniają się do obniżenia zużycia energii cieplnej w budynku.

Jak mówi stare porzekadło „liczby nie kłamią”, w ostatnich latach zużycie energii cieplnej w KSM z poziomu 400 000 GJ zmniejszyło się do ok. 300 000 GJ. Spowodowało to zmniejszenie zużycia opału o ok. 7000 t. rocznie do poziomu 20 000 ton. W tym miejscu należy zaznaczyć, że jest to również efekt prowadzonych modernizacji urządzeń w kotłowniach.



Co z tego mają członkowie spółdzielni? Za ostatni sezon grzewczy koszty ogrzewania mieszkań okazały się niższe o 2.853790 zł od naliczonych zaliczek na poczet centralnego ogrzewania, co oznacza, że ta kwota wróci do członków spółdzielni. W przeliczeniu na m² koszty ogrzewania mieszkań za sezon grzewczy wahają się od 1,88 zł/m² dla budynków ogrzewanych z własnych kotłowni do 2,06 zł/m² dla osiedla „Sady”. W porównaniu do średnich kosztów ogrzewania w kraju od 1,50 zł do 3,00 zł/m² ten wynik jest niezłym osiągnięciem. Są u nas i tacy „rekordziści” jak np. budynek przy ul. Zagórskiej 57, gdzie koszt ogrzewania za ostatni sezon wyniósł 1,53 zł/m².

Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa nie jest odosobniona w swoich działaniach. Obecnie około 2,5 mln mieszkań w kraju z 6 mln wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania uczestniczy w procesie indywidualnego rozliczania kosztów i ta liczba stale się zwiększa.

Opłaty za centralne ogrzewanie w tych mieszkaniach wynoszą rocznie 5 mld zł. Wprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów za pomocą podzielników kosztów ogrzewania spowodowało obniżenie opłat o ponad 1 mld zł rocznie.

Należy podkreślić, że indywidualne rozliczenie kosztów zużycia ciepła jest warunkiem racjonalnego gospodarowania energią cieplną i przynosi wymierne korzyści w postaci obniżenia opłaty czynszowej. Równocześnie zapobiega marnotrawstwu ciepła, a poprzez zmniejszenie zużycia opału pomaga również chronić środowisko w okolicach Kielc.

Rozliczenie kosztów ogrzewania przy udziale podzielników kosztów ogrzewania jest jak dotychczas jedyną niskonakładową metodą (koszt rozliczeń to 2% kosztów ogrzewania), która skłania mieszkańców do dalszej racjonalizacji zużycia energii cieplnej w budynkach i ich właściwej eksploatacji.

MACIEJ WŁUDYGA
Kierownik
Zakładu Energetyki Ciepłej KSM

Kiedy ustala się wartość rynkową lokalu?

Zawsze, gdy mają nastąpić rozliczenia finansowe pomiędzy Spółdzielnią, a innymi osobami, potrzebne jest określenie wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego. W szczególności zaś:

- w każdym przypadku związanym z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania w spółdzielcze własnościowe lub w prawo odrębnej własności lokalu. Członek spółdzielni ma w tym przypadku ustawowy obowiązek dopłacenia różnicy między wartością rynkową spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego (art. 11¹ ust. 2 i art. 12 ust. 1 pkt. 5 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych),

- w każdym przypadku waloryzowania wkładu mieszkaniowego, gdy wygasa spółdzielcze prawo do lokalu lub wygasa roszczenie o ustanowienie takiego prawa (art. 10 ust. 3 i 4 oraz art. 15 ust. 6 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych).

Przepisy art. 12 ust. 4 ustawy o s. m. jednoznacznie rozstrzygają, iż pełne koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają członka, na rzecz którego spółdzielnia przenosi własność lokalu.

Natomiast w sytuacji, gdy spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności i ustanawia dla członka odrębne prawo do lokalu, do którego przysługuje mu dotychczas spółdzielcze własnościowe prawo - nie ma potrzeby zlecać rzeczoznawcy majątkowemu wyceny tego lokalu. W takiej sytuacji członek spółdzielni nie posiada rozliczeń finansowych ze spółdzielnią, a wartość rynkowa lokalu nie stanowi podstawy do ustalenia opłaty notarialnej oraz sądowej dla założenia księgi wieczystej i dokonania w niej wpisów. Opłaty te ustalone zostały ryczałtowo (art. 12 ust. 5 ustawy o s. m.) i obciążają członka spółdzielni. Łącznie opłaty te wraz z wypisami aktu notarialnego wynoszą 860 zł.

MACIEJ SOLARZ