

**Informacja Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Podzamcze”
dotycząca działań w sprawie wymiany podzielników cieczowych (wyparkowych)
na podzielniki elektroniczne (radiowe)**

Pomiar zużycia ciepła w lokalach mieszkalnych i użytkowych jest pomiarem skomplikowanym technicznie. Pomiar ten wykonywany jest metodami pośrednimi. Na osiedlu „Podzamcze” stosowane są od sezonu grzewczego 1995/96 cieczowe podzielniki kosztów działające na zasadzie parowania cieczy pomiarowej znajdującej się w kapilarze umieszczonej w obudowie podzielnika. Podzielnik ten mocowany jest na grzejniku oddającym ciepło do pomieszczenia. Miejsce montażu znajduje się w obszarze określonym Polską Normą PNEN 835.

Należy jednak bardzo jasno podkreślić to, że podzielnik nie jest urządzeniem pomiarowym, nie podlega legalizacji, nie pokazuje ilości jednostek ciepła odebranego przez grzejnik na którym został zainstalowany. Pozwala jednak obliczyć (poprzez odpowiedni system rozliczeniowy) udział danego grzejnika w ogólnej ilości ciepła dostarczonego do całego budynku.

Inaczej mówiąc podzielnik cieczowy (dyfuzyjny) wskazuje „zużycie” ciepła poprzez odparowanie cieczy. Działa on w ten sposób, że w obudowie podzielnika znajdują się dwie kapilarne rurki wypełnione nieszkodliwą substancją chemiczną (heksanolem lub benzoesanem metylu), która pod wpływem ciepła z grzejnika powoli odparowuje. Lewa rurka wskazuje zużycie z poprzedniego sezonu grzewczego, a prawa zużycie bieżące. Zasada jest prosta: im bardziej gorący kaloryfer i im dłużej jego ciepło działa na kapilarę, tym więcej płynu odparowuje, czyli im mniej płynu zostaje w kapilarze podzielnika tym więcej zapłacimy za ogrzewanie. Obok kapilary umieszczona jest podziałka, która pozwala na odczytanie ile płynu wyparowało. Ten sposób rozliczenia kosztów ogrzewania nie jest jednak doskonały i wymaga odpowiedniej eksploatacji grzejników i samego lokalu mieszkalnego.

Istotne są tu między innymi takie elementy jak:

- brak zasłon i nie zastawianie meblami grzejników w celu zapewnienia prawidłowej cyrkulacji ogrzanego powietrza w ogrzewanym pomieszczeniu,
- odpowiednia stolarka okienna,
- odpowiednie wietrzenie mieszkania,
- proporcjonalne ogrzewanie wszystkich pomieszczeń w mieszkaniu,

Przestrzeganie tych zasad powoduje racjonalne ogrzewanie lokalu mieszkalnego, ochronę przed zawilgoceniem i grzybem, a jednocześnie właściwy udział w kosztach ogrzewania budynku.

Niestety podzielniki wyparkowe trzeba odczytywać po upływie każdego sezonu grzewczego,

a ponadto „zachęcają” niektórych mieszkańców do stosowania metod nieuprawnionych powodujących obniżenie udziału danego mieszkania w kosztach ogrzania całego budynku. Odbywa się to, co należy mocno podkreślić, kosztem innych mieszkańców danego budynku.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni na bieżąco analizuje z jednej strony koszty ogrzewania całych zasobów Spółdzielni, a z drugiej prawidłowość podziału kosztów na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe. Jest sprawą oczywistą, że ogólne koszty ogrzewania zależą przede wszystkim od długości sezonu grzewczego (od 216 dni do 242 dni) i od temperatury zewnętrznej. Należy jednak pamiętać o tym, że istnieją jeszcze inne elementy powodujące zwiększenie kosztów ogrzewania które zostały wymienione wcześniej.

Dokonywane analizy jednoznacznie wskazuje na potrzebę prowadzenia termomodernizacji budynków, wymianę stolarki okiennej, zamykanie klatek schodowych (domofony), prawidłową regulację ogrzewania klatek schodowych, piwnic, suszarni itp.

Analizy wykazują również, że część mieszkań „uczestniczy” w kosztach zmiennych ogrzewania budynku w stopniu nieznacznym lub wręcz „zerowym” (niewielka ilość kresiek lub nawet „zero”) Jest to nieprawidłowość którą należy skorygować.

Zdaniem Zarządu należy podjąć następujące działania:

Po pierwsze:

- poprzez pełną informację (w tym przez spotkania konsultacyjne) wyjaśnić mieszkańcom podstawowe zasady eksploataowania grzejników oraz podzielników kosztów zamontowanych na tych grzejnikach (niezależnie od rodzaju podzielnika)

Po drugie:

- w ramach „solidaryzmu” spółdzielczego wszyscy musimy być przekonani, że nieogrzewanie jednego czy kilku mieszkań w naszym budynku powoduje wzrost kosztów ogrzewania u pozostałych mieszkańców (ogrzewanie pośrednie)

Po trzecie;

- jak najszybciej muszą być stworzone warunki wewnątrzspółdzielcze jak i ustabilizowane przepisy ogólne dotyczące spółdzielni mieszkaniowych pozwalające na działania długookresowe zapewniające stabilność finansową spółdzielni mieszkaniowej i możliwości strategicznych działań w tym przede wszystkim wymiany podzielników wyparkowych na elektroniczne.

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd Spółdzielni podjął działania zmierzające do wymiany podzielników cieczowych na radiowe podzielniki elektroniczne, a więc na urządzenia wskaźnikowe (tak jak podzielniki wyparkowe)

Oczywiście najlepiej byłoby dokonać większego „kroku” technologicznego i założyć urządzenia pomiarowe jakim są ciepłomierze. Niestety ceny ciepłomierzy są wysokie, ale przede wszystkim

uniemożliwia to istniejąca w naszych zasobach instalacja centralnego ogrzewania. Koszty przebudowy tej instalacji byłyby bardzo wysokie.

Dlatego też chcemy zainstalować podzielniki elektroniczne dwuczujnikowe, w których jeden czujnik mierzy temperaturę grzejnika, drugi natomiast bada temperaturę w pomieszczeniu (pokoju, kuchni itp.) Różnica tych temperatur stanowi podstawę do naliczania zużycia ciepła. Podzielniki elektroniczne precyzyjnie naliczają jednostki zużycia i czytelnie pokazują je na wyświetlaczu.

W oferowanych na rynku podzielnikach elektronicznych dwuczujnikowych naliczanie jednostek (w podzielnikach wyparkowych były to kreski) zaczyna się dopiero wówczas, gdy pomiędzy temperaturą grzejnika, a temperaturą powietrza w pomieszczeniu powstanie różnica większa niż $4,9^{\circ}\text{C}$, a ponadto gdy temperatura grzejnika jest niższa niż 23°C , wówczas nie następuje żadne naliczanie. Ograniczenia te stanowią skuteczne zabezpieczenie przed naliczaniem jednostek w okresie letnim. Rozliczania kosztów ogrzewania podzielników radiowych na poszczególne mieszkania dokonuje firma, która jest dostawcą podzielników i jednocześnie właścicielem systemu rozliczeniowego.

Pierwsze rozmowy i badania rynku producentów podzielników elektronicznych oraz kosztów ich montażu Zarząd Spółdzielni rozpoczął przed sezonem grzewczym 2009/2010. Kiedy już przygotowano stosowne wnioski w tej sprawie to zarząd musiał podjąć inną ważną decyzję, a związaną z dużymi różnicami wskazań zużycia wody między licznikami głównymi a licznikami indywidualnymi w mieszkaniach. Różnice te w ujęciu ilościowym wynosiły ponad 100 000m³ rocznie.

Odstąpiono wówczas od wymiany podzielników na grzejnikach na rzecz wymiany blisko 19000 szt. wodomierzy starego typu wymieniając je na nowoczesne wodomierze elektroniczne odczytywane radiowo. W następstwie tej operacji wymagającej szerokiego zakresu działań technicznych i dużego zaangażowania środków finansowych uzyskano blisko 70% spadek wspomnianej wcześniej różnicy.

Nie było możliwe prowadzenie i finansowanie działań związanych z wymianą podzielników (około 30 000szt) i wodomierzy (19 000szt).

W trakcie sezonu grzewczego 2010/2011 (miesiąc luty 2011) ponownie rozpoczęto przygotowania do wymiany podzielników na grzejnikach po zakończeniu sezonu 2010/2011. Rozpisano przetarg na dostawę i montaż podzielników. Do przetargu przystąpiły ostatecznie dwie firmy tj. Ista Polska Sp. z o.o. Oddział Wrocław i Metrona Polska Sp. z o.o. Warszawa. Jedna z firm tj. Brunata Polska Sp. z o.o. Katowice na przetarg nie dojechała. Zarząd unieważnił przetarg uznając ilość firm występujących ostatecznie w przetargu za mało reprezentatywną, a także że złożone oferty nie stanowiły zadowalających zmian w systemie rozliczeniowym.

W dniu 31 maja 2011r działając w oparciu o Uchwałę Rady Nadzorczej Nr 5/38/2011 z dnia

26.05.2011 zaprosił do udziału w rokowaniach firmy:

- Ista Polska Sp. z o.o. Oddział Wrocław,
- Metrona Polska Sp. z o.o. Warszawa,
- Brunata Polska Sp. z o.o. Katowice.

Rozszerzony został w stosunku do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (opracowany przed przetargiem) zakres rokowań, który obejmował m.in.:

- określenie ceny dostawy i montażu podzielników,
- ceny odczytów podzielników i rozliczeń kosztów ogrzewania,
- ceny usług serwisowych i dodatkowych,
- zabezpieczenie gromadzonych danych i sposobu ich transmisji,
- zabezpieczenie podzielników przed manipulacjami użytkowników,
- potencjał i możliwości wykonawcze firm, w tym przede wszystkim szybkość reagowania na uszkodzenia i reklamacje,
- dane techniczne podzielników.

Wynik rokowań, w których uczestniczyli też przedstawiciele Rady Nadzorczej i przeprowadzone symulacje finansowe dla okresu pięcioletniego ograniczyły możliwość wyboru do dwóch firm tj. Brunata Polska Sp. z o.o. Katowice i Metrona Polska Sp. z o.o. Warszawa. Poziom kosztów związanych z zakupem, montażem i rozliczaniem był na podobnym poziomie.

Podjęcie ostatecznej decyzji przez Zarząd Spółdzielni uwarunkowane było zakończeniem procesu legislacyjnego związanego z nową Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Projekty (było ich kilka) nowej ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych rozpatrywane przez Sejm, w tym przez podkomisję i komisję Sejmu procedowane są od miesiąca marca 2011r i niestety do dnia dzisiejszego tj 20.07.2011r nie ma ostatecznego uchwalenia bądź odrzucenia kolejnej wersji. Jest to o tyle istotne dla opisywanych działań związanych z podzielnikami elektronicznymi, że w przypadku ewentualnego przyjęcia przez Sejm ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w takim kształcie jaki został wypracowany przez sejmowe komisje po pierwszym czytaniu, zmienia się „pozycja” spółdzielni, innego zakresu nabierają rozliczenia spółdzielni z wspólnotami mieszkaniowymi powstałymi z mocy ustawy na wszystkich nieruchomościach spółdzielni. Zarząd Spółdzielni wobec niepewnej sytuacji prawnej i finansowej – przy powstaniu wspólnot mieszkaniowych, kierując się odpowiedzialnością za prawidłowe funkcjonowanie spółdzielni, jej dobrą kondycją finansową i wysokim poziomem płynności finansowej podjął decyzje o kontynuowaniu procedury wyboru firmy -dostawcy podzielników elektronicznych zakładając zwiększenie ilości firm z którymi będą negocjowane warunki dostawy, montażu i rozliczeń, co

powinno zwiększyć możliwości uzyskania optymalnych cen. Jednocześnie Zarząd Spółdzielni ma nadzieję, że prace Sejmu nad projektem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dobiegną w najbliższym czasie do końca, a spółdzielczość mieszkaniowa pozostanie w obecnej formie i będzie mogła funkcjonować w oparciu o stabilne i zgodne z Konstytucją zasady działania.

Aby wykorzystać ten czas przyjęty został plan działania który zakłada m in.:

1. Kontynuowanie procedury wyboru firmy, która będzie dostawcą podzielników wraz z montażem i systemem rozliczeniowym.
2. Weryfikację ofert firm w innych spółdzielniach celem sprawdzenia ich funkcjonowania
3. Przeprowadzenie konsultacji i spotkań z mieszkańcami osiedla z udziałem firm, które zostaną pozytywnie ocenione przez zespół negocjacyjny, celem zaprezentowania funkcjonowania podzielników elektronicznych i zasad rozliczania kosztów ogrzewania.
4. Zakończenie procedury wyboru firmy nastąpi do 31 stycznia 2012r.
5. Wymianę podzielników wyparkowych na podzielniki elektroniczne w okresie od 01.06.2012 do 31.08.2012r.

Wałbrzych, dnia 21.07.2011.r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„Podzamcze”