

Uchwała Nr 34/2017
Zarządu RSM „PRAGA”
z dnia 25 maja 2017 roku

w sprawie: **odmowy uzupełnienia i wprowadzenia do porządku obrad X Walnego Zgromadzenia RSM „Praga” projektu uchwały w sprawie rozliczania ciepła, zgłoszonego przez grupę członków Spółdzielni.**

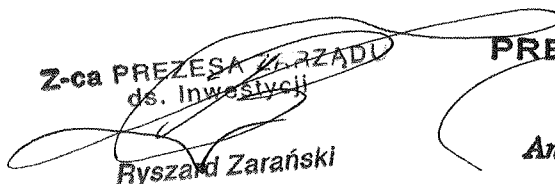
Zarząd RSM „Praga”, działając zgodnie z § 45 ust. 2 Statutu RSM „Praga” oraz na podstawie art. 8³ ust. 13 w zw. z art. 8³ ust. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.), postanawia:

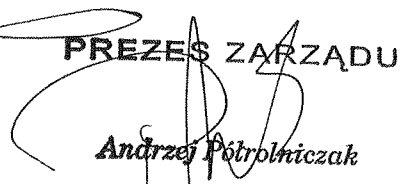
§ 1

1. Odmówić uzupełnienia i wprowadzenia do porządku obrad X Walnego Zgromadzenia RSM „Praga” projektu uchwały w sprawie rozliczania ciepła, zgłoszonego przez grupę członków Spółdzielni.
2. Uzasadnienie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Inwestycji
Ryszard Zdrański


PREZES ZARZĄDU
Andrzej Pótrolniczak

UZASADNIENIE

Na wstępie należy podnieść, iż zgodnie z art. 8³ ust. 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.) członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 10, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Do projektu uchwały w sprawie rozliczania ciepła została załączona lista z podpisami osób popierających ten projekt. Wynika z niej, iż pod ww. projektem podpisało się 9 członków RSM „Praga”, zaś pozostałe osoby nie posiadają statusu członka Spółdzielni. Tym samym należy wskazać, iż złożony projekt uchwały nie spełnia wymagań formalnych z uwagi na brak uzyskania wymaganego przepisami prawa poparcia członków Spółdzielni dla tego projektu, co jednocześnie uniemożliwia poddanie przedmiotowego projektu uchwały pod głosowanie X Walnego Zgromadzenia.

Niezależnie od powyższego, odnosząc się do treści uchwały, należy wyjaśnić, iż system rozliczania kosztów ciepła w oparciu o wskazania podzielników kosztów wprowadzany jest w naszej Spółdzielni w oparciu o zapisy art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawa energetycznego (Dz.U. z 2017 r., poz. 220 ze zm.), oraz zgodnie ze strategią remontową przyjętą przez III Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 9/2010 w sprawie kierunków rozwoju spółdzielni w latach 2010-2014, a także strategią remontową przyjętą przez VIII Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 10/2015 w sprawie kierunków rozwoju spółdzielni w latach 2015-2019.

Według zapisów art. 45a ust. 9 prawa energetycznego: „Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda:

- 1) zapewniała:
 - a) energooszczędne zachowania,
 - b) zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego, lub
 - c) ustalanie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej;
- 2) w zależności od warunków technicznych budynków i lokali uwzględniała:
 - a) ilość ciepła dostarczanego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, jeżeli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione,
 - b) współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.”.

Wybraną metodę zarządca budynku wprowadza w postaci wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła. W naszej Spółdzielni jest to „Regulamin rozliczania kosztów ciepła w RSM Praga”, przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 208/09 z dnia 15.12.2009r., ze zmianami.

Zgodnie z zapisami art. 45a ust. 11 prawa energetycznego użytkownik lokalu powinien

udostępnić swoje pomieszczenia w celu zainstalowania, kontroli i odczytu odpowiednich urządzeń w celu rozliczenia kosztów zużytego w danym budynku ciepła.

Zgodnie z zapisami Art. 45a ust. 12 prawa energetycznego regulamin powinien dopuszczać alternatywną metodę rozliczania lokali nieopomiarowanych. Dlatego w RSM „Praga” lokator ma prawo nie wyrazić zgody na montaż podzielników i w takim przypadku rozliczenie będzie dokonane wg ryczału, którego sposób wyliczania określa w/w regulamin. Odmowa zainstalowania podzielników nie wymaga uzasadnienia przez mieszkańca. Należy jednak pamiętać że członkostwo w Spółdzielni lub posiadanie praw do lokalu wiąże się z koniecznością przestrzegania obowiązujących regulaminów i określonych w nich metod rozliczania.

Według zapisów pierwszego „Regulaminu rozliczania ciepła w RSM „Praga”, przyjętego Uchwałą RN nr 208/09, system rozliczania ciepła oparty na wskazaniach podzielników zaczynał funkcjonować, gdy łączna moc grzejników bez zmontowanych podzielników nie przekraczała 25% mocy całkowitej zainstalowanej w budynku. Po nowelizacji regulaminu Uchwałą RN nr 03/13 z dnia 29.01.2013r. system rozliczania oparty na podzielnikach wprowadza się w sytuacji, gdy podzielniki zostały zamontowane w min. 70 % lokali w budynku. Budynki, w których mniej niż 70% mieszkańców zgodziło się na montaż podzielników, do dnia dzisiejszego nie mają ich zamontowanych. Obecnie decyzja o wprowadzeniu systemu indywidualnych rozliczeń podejmowana jest zwykle w oparciu o wcześniejszą ankietę przeprowadzaną wśród lokatorów, dalej jednak utrzymywany jest graniczny wymóg 70 % opomiarowanych lokali – inaczej wprowadzenie systemu indywidualnego rozliczenia ciepła w budynku nie ma sensu, gdyż nie funkcjonowałby on prawidłowo.

Należy zwrócić uwagę, że w „Regulaminie rozliczania ciepła w RSM „Praga” zawsze zachowywana była i jest dowolność uczestnictwa w systemie indywidualnych rozliczeń – do wprowadzenia systemu musi być wyraźna większość chętnych (70%) i zawsze lokator może nie wyrazić zgody na montaż podzielników.

Proponowana przez Wnioskodawcę uchwała jest merytorycznie błędna: nie ma technicznego sposobu, aby absolutnie w 100% precyzyjnie rozdzielić koszty „przypisane” do lokali z podzielnikami od kosztów „przypisanych” do pozostałych lokali (bez podzielników). Dlatego Regulamin rozwiązuje to w jedyny możliwy sposób. Lokale nieopomiarowane mają niekontrolowane i potencjalnie nieograniczone możliwości zużycia ciepła w przeciwieństwie do lokali opomiarowanych. Sposób rozliczenia lokali nieopomiarowanych nie może być krzywdzący w stosunku do tych lokali, gdzie każdorazowe odkręcenie zaworu skutkuje naliczonymi jednostkami, a lokatorzy świadomie oszczędzają ciepło. Przyjęta regulaminem Spółdzielni metoda ryczałtowa jest zgodna z prawem i właściwa.

W odniesieniu do uzasadnienia złożonego projektu uchwały potwierdzamy, że zmiana prawa energetycznego, obowiązująca od 01.10.2016r., narzuca konieczność uwzględnienia ilości ciepła przenikającego przez ściany. Jest to jednak z technicznego punktu widzenia niemożliwe do zastosowania, a jakiegokolwiek matematyczne wyliczenia spowodują brak przejrzystości i dokładności rozliczeń przy indywidualnym rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania. Czujniki ciepła bowiem musiałyby być montowane na ścianach - nie wiadomo przy tym, czy w każdym pomieszczeniu lokalu, czy tylko w jednym, referencyjnym miejscu. Nie ma również możliwości zmierzenia dokładnie zysków ciepła od ludzi, urządzeń AGD, nasłonecznienia. Należy tu przypomnieć, że zawory termostatyczne, stosowane w RSM „Praga” mają blokadę przy wartości temperatury 16°C. Zapobiega to sytuacji, gdzie jeden lokal (np. przy długotrwałej nieobecności mieszkańców) ogrzewany jest przez ciepło przenikające z lokalu sąsiedniego. Według polskiej

normy strumień ciepła przenikający przez przegrodę przy różnicy temperatur mniejszej niż 4°C ma wielkość pomijalną. Ponadto zjawisko przenikania strumienia ciepła przez przegrody wewnętrzne występuje zawsze, także przy rozliczeniu proporcjonalnym do powierzchni lokalu. Również system rozliczania ciepła oparty na ciepłomierzach lokalowych, mierzących dokładnie zużycie ciepła w danym lokalu, nie eliminuje zjawiska przenikania ciepła przez przegrody, a jest powszechnie stosowany w nowobudowanych budynkach

Wspomniana nowelizacja prawa energetycznego zamiast konieczności uwzględnienia ilości ciepła przenikającego przez przegrody dopuszcza zamiennie uwzględnienie zysków od pionów grzejnych. Wymaganie to uwzględnione zostało w ostatniej nowelizacji Regulaminu rozliczania ciepła w RSM „Praga”, przyjętej Uchwałą RN nr 196/2016 z dnia 29.11.2016r. w postaci stosowanej w krajach europejskich metody obliczeniowej VDI 2077. Należy także pamiętać, że zyski z pionów uwzględniane są na etapie projektowania instalacji c.o., przy doborze grzejników.

Metodę rozliczania kosztów ciepła w oparciu o wskazania podzielników kosztów wprowadza się w Spółdzielni sukcesywnie w budynkach, gdzie zakończone zostały już prace termomodernizacyjne i w związku z powyższym wskazane jest, ze względu na korzyści ekonomiczne dla mieszkańców, by taki budynek rozliczany był za ciepło faktycznie zużyte, a nie w uśrednieniu z pozostałymi budynkami Osiedla.

Podzielniki kosztów ciepła są ogólnie uznaną metodą rozliczania kosztów ciepła, wskazaną przez Dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2012/27/UE w sprawie Efektywności Energetycznej. Dyrektywa ta zaleca stosowanie podzielników kosztów ogrzewania w budynkach wielorodzinnych wszędzie tam, gdzie z przyczyn technicznych nie jest możliwe zastosowanie lokalowych ciepłomierzy.

Z powyższego wynika, że :

- zasada dobrowolności przy montażu podzielników jest zachowana
- zapewniony jest również alternatywny sposób rozliczenia dla osób, które nie wyrażają zgody na montaż podzielników.

Nie jest natomiast możliwe ustalenie stawki, która dokładnie odpowiadałaby zużyciu ciepła lokalu niewyposażonego w podzielniki – i ten aspekt złożonego projektu uchwały jest niemożliwy do realizacji. Należy podkreślić, że także w budynkach bez podzielników nie ma możliwości określenia precyzyjnie stawki odpowiadającej zużyciu ciepła w danym lokalu.

Dodatkowo podkreślić należy, że zgodnie z art. 38 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r., poz. 21 ze zm.) do wyłącznej własności walnego zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- 2) rozpatrywanie sprawozdań rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu;
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć;
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni;
- 9) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady;
- 10) uchwalanie zmian statutu;
- 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- 12) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.

Natomiast w myśl art. 38 § 2 prawa spółdzielczego statut może zastrzec do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia podejmowanie uchwał również w innych sprawach.

Zgodnie z § 38 ust. 1 Statutu RSM „Praga” do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał, co do wniosków zgłoszonych przez Członków Spółdzielni, Radę Nadzorczą lub Zarząd w tych sprawach a także udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
- 6) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 7) ustalanie zasad podziału i podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie zmian statutu,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na zjazd związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat.

Natomiast § 38 ust. 2 Statutu stanowi, że Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały w każdej innej sprawie, jeżeli nie należy ona do właściwości innego organu i została umieszczona w porządku obrad.

Zgodnie z § 43 pkt 23 lit. a) Statutu do zakresu działalności Rady Nadzorczej należy uchwalanie zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat.

W związku z powyższym Walne Zgromadzenie nie może podejmować uchwał w sprawie rozliczania ciepła, gdyż nie znajdują się one w kompetencjach tego organu, lecz są w gestii Rady Nadzorczej. Podjęcie uchwały w przedmiocie, który nie należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia, należałoby uznać za sprzeczne z obowiązującym prawem oraz wewnętrznym porządkiem prawnym Spółdzielni. W RSM „Praga” podział kompetencji określa precyzyjnie Statut, których nie można przypisać bez zmiany Statutu innym organom.

W związku z powyższym nie można wprowadzić do porządku obrad Walnego Zgromadzenia przedmiotowego projektu uchwały zgłoszonego przez członków RSM „Praga” z uwagi na sprzeczność z prawem, tj. prawem spółdzielczym oraz prawem energetycznym. Ponadto wprowadzenie do porządku obrad przedmiotowej uchwały doprowadziłoby sytuacji, że w obrocie prawnym spółdzielni obowiązywałyby wykluczające się akty prawne różnych organów. Doszłoby jednocześnie do wzajemnej kolizji kompetencji organów Spółdzielni, przy czym uchwała walnego zgromadzenia w sprawie rozliczania kosztów ciepła zostałaby wprowadzona przez organ nie posiadający kompetencji ani ustawowych, ani statutowych w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe, Zarząd RSM „Praga” na podstawie art. 8³ ust. 11 oraz art. 8³ ust. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stwierdza, iż nie ma możliwości formalnego przygotowania przedłożonego grupę członków Spółdzielni przedmiotowego projektu uchwały i przedłożenia tego projektu pod głosowanie X Walnego Zgromadzenia.

Z-ca PRZESIA ZARZĄDU
ds. Inwestycji

Ryszard Zdrański

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Piórolniczak

Wnoszę o podjęcie uchwały ws. rozliczeń kosztów ciepła o treści jak w poniższym projekcie oraz o umożliwienie mi osobistego uzasadnienia projektu na każdej części X WZ. Załączam listę członków RSM Praga popierających projekt uchwały.

Kazimierz Żuchewicz

Projekt uchwały X Walnego Zgromadzenia
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "PRAGA" w Warszawie
w sprawie rozliczania ciepła

X Walne Zgromadzenie RSM „PRAGA” zobowiązuje Radę Nadzorczą i Zarząd do wprowadzenia indywidualnej dobrowolności uczestnictwa w systemach rozliczania kosztów ciepła wg urządzeń wskaźnikowych lub pomiarowych dla użytkowników lokali oddanych do użytku w opcji rozliczania proporcjonalnie do udziału w powierzchni użytkowej.

Uzasadnienie:

Współczesne metody rozliczania są niedojrzałe technicznie i metodycznie, wypaczają ideę indywidualizacji rozliczeń, prowadzą do patologii nie przynosząc istotnych korzyści.

1. Podstawową wadą podzielników nagrzewnikowych i ciepłomierzy lokalowych jest wskazywanie ciepła oddanego przez grzejniki w lokalu opomiarowanym; nie jest więc uwzględniane ciepło dopływające lub odpływające poprzez stropy i ścianki wewnętrzne, co w większości węzłów prowadzi do absurdalnych różnic we wskazaniach urządzeń. Wskazania różnią się o setki procentów i sam ten fakt oznacza, że nie mogą odpowiadać rzeczywistości. W efekcie naliczane opłaty w części zmiennej przekraczają koszty fizycznych mocy grzejników. Również z logicznego punktu widzenia, urządzenia stosowane do opomiarowania lokali są nieadekwatne do celu, któremu mają służyć.

Podzielniki dodatkowo nie są w stanie rejestrować ciepła oddawanego przez rury i elementy instalacji c.o. w lokalu, co też silnie zakłóca wymóg prawny ustalania opłat adekwatnych do rzeczywistego zużycia. Próby obliczeniowego ograniczenia zjawiska nie eliminują go lecz tylko zmniejszają prawdopodobieństwo nadmiernych naliczeń.

2. Drugą nieusuwalną wadą dla metody z podzielnikami jest brak możliwości obiektywnego określenia udziału kosztu wspólnego w całkowitych kosztach ogrzania budynku. Określanie według bieżących preferencji (np. dyscyplinowania lokatorów) lub na podstawie faktur dostawcy ciepła jest oderwane od zwykłych standardów rozliczeń i niezgodne z prawnym wymogiem rozliczania ciepła adekwatnie do rzeczywistego zużycia.

Ta nieusuwalna ułomność metody prowadzi także do błędnych naliczeń i oderwania od zasady indywidualizacji. W powiązaniu z nieadekwatnością podzielników generuje „kominowe” opłaty. Wszelkie próby „ręcznego” spłaszczenia opłat tylko potwierdza kardynalną wadliwość i ryzyka dla użytkownika lokalu.

3. Istnieją też mniej istotne wady metody, które teoretycznie dają szansę eliminacji. W odniesieniu do podzielników to, poza kosztami eksploatacyjnymi i różnymi komplikacjami (dla lokatora i zarządcy budynku) można wymienić niedokładności współczynników i parametrów instalacji, przypadki „oszukiwania podzielników” i – bardzo często - stosowania alternatywnych źródeł ciepła.

Powszechne jest szalbierstwo sąsiedzkie.

Lokatorzy przyjmowali nową metodę w warunkach zaskoczenia ale i z nadzieją. Jednak wobec

- rozpoznania jej niezgodności z prawem i logiką,
- identyfikacji trików w normach i deklaracjach zgodności,
- wiedzy o irracjonalnych incydentach i innych negatywnych skutkach,
- braku prawnego obowiązku stosowania wadliwej metody w Polsce,

X Walne Zgromadzenie zaleca wdrożenie dobrowolności uczestnictwa w rozliczaniu opartym na opomiarowaniu dla każdego użytkownika każdego lokalu oddanego do użytku bez urządzeń rejestrujących ciepło oddane przez grzejniki. Nie może się to wiązać z przypisywaniem winy ani z naciskami lub regulaminowymi sankcjami.

**Członkowie Spółdzielni popierający projekt uchwały w sprawie rozliczania ciepła
na X Walne Zgromadzenie RSM Praga**

lp	Imię Nazwisko członka spółdzielni RSM Praga	Erazma z Zakroczymia nr domu nr lok.	Podpis
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
6	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
7	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
8	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
9	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
10	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

WZS

**Członkowie Spółdzielni popierający projekt uchwały w sprawie rozliczania ciepła
na X Walne Zgromadzenie RSM Praga**

lp	Imię Nazwisko członka spółdzielni RSM Praga	Erazma z Zakroczymia nr domu nr lok.	Podpis
11	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
12	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
13	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			