

Warszawa 20 stycznia 2025r.

Do
członka Rady Nadzorczej
Pani ██████████
SM Waszyngtona
d/w Rady Nadzorczej
04-030 Warszawa, ul. Kinowa 19

WNIOSEK

w sprawie: niezgodnego z przepisami ustaw m.in. prawo energetyczne art.45a.6 oraz o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę art.26.2, a także Regulaminem GZM wykonywania rozliczeń CW poprzez nieuwzględnianie w kosztach stałych strat energii na częściach wspólnych (węzeł, przesył, cyrkulacja), nieuwzględnianie różnych parametrów wody ciepłej dostarczanej do poszczególnych klatek oraz poprzez nieprawidłowe rozliczanie nadpłat na ZW i CW.

1. Wnosimy o natychmiastowe zobowiązanie biura Zarządu Spółdzielni do stosowania przepisów ustawy prawo energetyczne art.45a.6 oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę art.26.2 w zakresie nadpłat na ZW i CW oraz w zakresie prawidłowego stosowania przepisów prawa i zapisów regulaminowych w odniesieniu do opłat zmiennych i stałych, czyli rozróżniania dwóch procesów technologicznych na węźle cieplnym jakimi są odpowiednio podgrzanie wody zimnej dostarczonej do budynku (od T1 do T2) i podgrzewanie, czyli utrzymywanie stałej temperatury T2 wody w instalacji po jej podgrzaniu. Pierwszy proces jest bezpośrednio związany z zużyciem ciepła na lokalach (na wylewkach), a drugi ze stratami na częściach wspólnych.
2. Wnosimy o natychmiastowe zobowiązanie biura Zarządu Spółdzielni do wykonywania dla nieruchomości nr 6 (St. Augusta-Zbaraska) rozliczeń dostawy wody i energii cieplnej na potrzeby CW w sposób odpowiadający metodologii stosowanej w instalacjach wyposażonych w liczniki energii cieplnej, czyli do korzystania ze wzoru na ilość energii cieplnej zużytej w lokalach z uwzględnieniem różnic w parametrach wody ciepłej dostarczanej do poszczególnych klatek:

$Q_L = \sum V_i \cdot \rho \cdot c \cdot \Delta T_i / \eta$, gdzie

V_i – sumaryczne wartości wskazań liczników ciepłej wody we wszystkich lokalach [m³] na poszczególnych klatkach (i),

ρ – gęstość wody = 993,74 kg/m³,

c – ciepło właściwe wody = 4189 J/kg/K,

ΔT_i – średnia różnica temperatur wody ciepłej na wylewkach i wody zimnej na poszczególnych klatkach (i),

η – sprawność urządzenia grzewczego (dla węzła cieplnego $\eta=0,95$)

Straty energii cieplnej związane z utrzymaniem instalacji w gotowości i cyrkulacji:

$Q_{strat} = Q_{FV} - Q_L$, gdzie

Q_{FV} – zużycie fakturowe energii cieplnej do celów CW,

Q_L – zużycie energii cieplnej we wszystkich lokalach (na wylewkach).

W tym celu pracownicy działu technicznego powinni dokonywać pomiaru temperatury wody zimnej dostarczanej do węzła i pomiaru temperatury wody ciepłej na wylewkach zainstalowanych na każdej klatce np. w pomieszczeniach pralni w piwnicy. Pomiary powinny być dokonywane w ustalonych okresach. Im częściej tym dokładniejsze rozliczenia. Może to być co tydzień lub co miesiąc. Takie pomiary powinny być także dokonywane w przypadku indywidualnych zgłoszeń, tak jak o tym stanowi Regulamin GZM. W lokalach zainstalowane są liczniki ze zdalnym odczytem i pamięcią wskazań min. tygodniową, więc w prosty sposób można zrobić zestawienie tygodniowych zużyć [m³] i temperatury dostarczanej wody do węzła i lokali. Dla obecnego rozliczenia za II połowę 2024 roku powinny być przyjęte średnie temperatury zw i cw na podstawie znanych ogólnych parametrów i faktycznie zmierzonych dostarczonych Spółdzielni.

3. Wnosimy o wykonanie prawidłowej regulacji węzła cieplnego w sposób zapewniający właściwą temperaturę 55-60 st.C wody ciepłej na wylewkach we wszystkich lokalach. Dla Nieruchomości nr 6 obowiązujące jest rozporządzenie właściwe dla daty modernizacji/przebudowy węzła cieplnego (§ 2.1 rozporządzenia), a więc rozporządzenie z 12-04-2002 roku. Z uzyskanych z Veolii informacji wynika jednoznacznie, że węzeł był przebudowany i dostosowany do aktualnie obowiązujących warunków technicznych, a utrzymywanie stałych parametrów wody ciepłej dostarczanej do różnych klatek leży po stronie Spółdzielni. Wymóg utrzymywania w instalacji wody o temperaturze minimum 55 st.C wynika też z aspektów zdrowotnych związanych z rozwojem bakterii Legionella. Do klatki Zbaraska 5 od kilku lat dostarczana jest woda o temperaturze ok. 47 st.C co jest systematycznie raportowane Zarządowi poprzez przekazywanie odczytów pomiarowych dokonywanych przez lokatora. Do dokonywania takich pomiarów jest zobowiązane biuro Zarządu, niestety od lat Zarząd całkowicie ignoruje zapisy Regulaminu GZM §30.II.9 i nie reaguje na zgłoszenia.
4. Wnosimy o instalację liczników ciepła do rozliczeń ciepłej wody oraz wyodrębnienie w naliczeniach lokalowych pozycji kosztowej „wymiana liczników wody” o ile koszt takiego licznika z montażem nie przekroczy 300zł. Przy takiej cenie i średnio dwóch ciepłomierzach w lokalu i przy założeniu 5-letniego okresu użytkowania, koszt miesięczny na lokal wyniesie 10zł.

Alternatywnie, co może być korzystniejsze, wnosimy o zainstalowanie na każdej klatce na zasileniu i powrocie (cyrkulacji) liczników ciepła i zwrócenie się o montaż i obsługę do Veolii. To w sposób uczciwy pozwoli ustalić do rozliczeń faktyczną ilość ciepła zużytego na poszczególnych klatkach.

Przed wyborem metody opomiarowania i rozliczania, a także zakupem i podpisaniem umowy należy przedstawić kalkulację, dokumenty i uzyskać zgodę Komitetu Nieruchomości.

Z poważaniem,

Komitet Nieruchomości St. Augusta 3,5,5a, Zbaraska 5,5a,5b