

Szanowni Państwo, mieszkańcy Naszej Spółdzielni Mieszkaniowej

Kilka tygodni temu obiecałem sobie, że nie będę się publicznie wypowiadał na temat poczynań kierownictwa Naszej Spółdzielni, ale po przeczytaniu ostatniej „laurki” Prezesa Spółdzielni, w której informuje mieszkańców ile to podjęto działań w zakresie obniżenia kosztów centralnego ogrzewania w Naszych zasobach mieszkaniowych, zmieniłem zdanie i muszę zabrać w tej sprawie głos.

Z mojej inicjatywy i z dużym zaangażowaniem mimo zupełnej bierności byłego v-ce Prezesa wspólnie z Panią Hudy (obecnie emerytowany inspektor nadzoru) zostały w IV kwartale 2012r opracowane dla każdego budynku normatywne wskaźniki rocznego zużycia ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania. Z analizy tej wynikało, że średnie rzeczywiste zużycie ciepła w 2012r było większe o :

41% dla budynków Osiedla Zwierzyniec

40% dla budynków Osiedla Wrocławska i budynku przy Armii Krajowej 93.

Z uzyskanych danych wynika, że zużycie ciepła dla CO za 20113 było większe od normatywnej wielkości o:

74% dla budynków Osiedla Zwierzyniec

44% dla budynków Osiedla Wrocławska

51% dla budynku Osiedla Bronowice Nowe.

Negatywnym rekordzistą jest budynek przy ul Lea 19 który w 77% jest siedzibą Sp-ni i wskaźnik ten był większy od normatywnego aż o 112%.

Czyja to jest wina? Takie są namacalne efekty pracy służb technicznych Zarządu za ostatni rok o którym Prezes tak obszernie informuje naszych członków. Należy również zwrócić uwagę, że jeśli MPEC podwyższa koszty ciepła to korekta opłat za centralne ogrzewanie winna być wprowadzana od zaraz. Dla emeryta jest możliwa podwyżka czynszu o 5-10zł miesięcznie a może nie być możliwa jednorazowa podwyżka czynszu o 120 - 250zł.

Wielkość normatywnego wskaźnika zużycia ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania określa Rozporządzenie Ministra infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania. Zatem nazwanie tych warunków technicznych przez Zarząd wielkościami teoretycznymi nie wymaga komentarza.

Z uzyskanych danych technicznych dotyczących budynków w Osiedlu Zwierzyniec wynika, że przekroczenie normatywnego wskaźnika zużycia ciepła dla potrzeb co różni się znacząco w poszczególnych miesiącach sezonu grzewczego. Najmniejsze przegrzanie 47% wystąpiło w m-cu styczniu kiedy temperatura powietrza zewnętrznego wynosiła -1,8 °C zaś największe

(3,3 razy w m-cu kwietniu) przy najwyższej temperaturze powietrza zewnętrznego + 8.9 °C. Taki reżim poboru ciepła jest szczególnie korzystny dla sprzedającego ponieważ ciepło w wodzie grzewczej o niskich temperaturach praktycznie jest typowym odpadem i jeśli nie ma jego odbioru musi być odprowadzane do atmosfery na chłodniach kominowych w elektrociepłowni i w procesie tym ciepłownia ponosi znaczne straty finansowe. Zatem oddając takie ciepło nawet bezpłatnie, też jest to opłacalne dla elektrociepłowni. Rekordzistą odbioru takiego odpadowego ciepła jest budynek przy Lea 19 który pobiera go ponad cztery razy więcej niż potrzeba. Oczywiście za to marnotrawstwo zapłacą mieszkańcy Osiedla Zwierzyniec. Budynek gdzie mieści się Zarząd Naszej Spółdzielni winien mieć wskaźniki zużycia ciepła znacznie niższe od wielkości normatywnej ponieważ przez większość czasu trwania sezonu grzewczego w pomieszczeniach tych nikt nie przebywa. Każdego dnia kiedy Zarząd kończy pracę wszystkie grzejniki winny być przymknięte do minimum i dopiero w dniu kiedy rozpoczyna się praca, winno nastąpić dogrzanie pomieszczeń biurowych przez odpowiednie otwarcie zaworów termostatycznych w każdym pomieszczeniu biurowym.

Tak wyglądają efekty pracy pionu technicznego o którym tak szeroko Prezes Zarządu na stronie internetowej spółdzielni poinformował mieszkańców.

W maju 2011r wszyscy administratorzy zostali przeszkoleni w zakresie kontroli urządzeń ciepłowniczych i uzyskali odpowiednie uprawnienia do kontroli i eksploatacji tych urządzeń. Nasuwa się pytanie czy kiedykolwiek administrator zmniejszył przepływ wody grzewczej na budynku mieszkalnym, który jest znacząco przegrzewany.

Zostały zakupione specjalne termometry do kontrolnych pomiarów powietrza wewnętrznego, które miały być instalowane w wybranych mieszkaniach, budynków w których występuje duże zużycie ciepła dla potrzeb co. W zamieszczonej mętnej informacji Prezesa nie ma na ten temat żadnej wzmianki o ich wykorzystaniu a za to dużo sloganów. Nie podano w których budynkach obniżono moc zamówioną i czy w ogóle zmieniono „krzywe grzewcze” aby określić jakie to przyniosło oszczędności dla mieszkańców.

Na koniec chciałbym z Państwem podzielić się nie tylko moimi spostrzeżeniami z organizowanych przez Zarząd spotkaniami z mieszkańcami na temat modernizacji instalacji centralnego ogrzewania. Brałem czynny udział w trzech pierwszych spotkaniach w m-c wrzesień – październik 2013r. V-ce Prezes wygłaszał niezrozumiałe, teoretyczne wywody w których bardzo szeroko mówił o kosztach tej modernizacji a praktycznie nie przekazywał najistotniejszych i interesujących mieszkańców informacji o korzyściach finansowych jakie uzyskają z tytułu realizacji powyższej modernizacji. Doszedłem do wniosku, że Zarząd nie jest zainteresowany i przygotowany do realizacji modernizacji centralnego ogrzewania, dlatego wyniki niezrozumiałe napisanych ankiet w tej sprawie nie są dla mnie zaskoczeniem.

W związku z powyższym chcę Państwu przekazać moją opinię. Modernizacja instalacji centralnego ogrzewania powinna polegać na zainstalowaniu na każdym grzejniku nowoczesnych zaworów termoregulacyjnych i automatycznych zaworów podpionowych na

każdym równoległym rurociągu systemu ciepłowniczego. Jest to przedsięwzięcie konieczne aby mieć wymierne oszczędności. Dla porównania na pewno absurdem byłoby aby przy każdym odbiorniku wody nie było zaworu i woda lała się z kranu przez cały czas, lub brak wyłącznika przy każdej żarówce która by się paliła w sposób ciągły. Tolerujemy marnotrawienie ciepła przez pracę grzejników centralnego ogrzewania bez sprawnych zaworów regulacyjnych bez możliwości samodzielnego zmniejszenia poboru ciepła kiedy Nas nie ma w domu. Natomiast sprawne zawory podpionowe winny utrzymywać optymalny przepływ wody grzewczej w każdej równoległej nitce systemu ciepłowniczego. Jeśli tych zaworów nie ma lub są niesprawne część mieszkań zasilanych z danej nitki może być niedogrzanie a niektóre przegrzewane, a każdy mieszkaniec płaci taką samą stawkę za co.

mgr. inż. energetyk Kazimierz Świst

Kraków 28.04.2014

Dlaczego w naszej Spółdzielni są tak duże dopłaty do centralnego ogrzewania.

Obszerne fragmenty listu do Redakcji p. Kazimierza Śwista

(z maja 2013 r).

Przewodniczącego Komisji Eksploatacyjnej Rady Nadzorczej kadencji 2010 -
2013

Byłem **czynnie zaangażowany w opracowaniu nowej umowy z M.P.E.C.** Vice Prezes Spółdzielni p.M.M. przedstawiał to jako wyłączny swój sukces, przez co był nagrodzonym nagrodami pieniężnymi przez Radę. W 2011 r. uczestniczyłem wraz z vice Prezesem w ok.10-ciu kilkugodzinnych posiedzeniach Zespołu Krakowskich Sp-ni Mieszkaniowych, powołanego do opracowania nowej umowy na dostawę ciepła z M.P.E.C. Na początku opracowałem dla vice Prezesa obszerną analizę wykazującą mankamenty umowy proponowanej przez M.P.E.C. i uzupełniałem ją w miarę potrzeb o dalsze uwagi oparte na posiadanej wiedzy. Na posiedzeniach Zespołu byłem najaktywniejszym jego uczestnikiem, co potwierdzają Prezesi innych spółdzielni uczestniczący w Zespole. Moja wiedza służyła całemu Zespołowi do negocjowania lepszych warunków technicznych w nowej umowie z M.P.E.C. Dzięki temu został przełamany dyktat sprzedającego i spółdzielnie zyskały

większy wpływ na ilość dostarczanego ciepła, m.in. możliwość zmiany tzw. krzywych grzewczych dla konkretnych budynków.

Aby wykorzystać tę możliwość w praktyce, zainicjowałem i **doprowadziłem do udokumentowania przegrzewania budynków** w naszej Spółdzielni. Wymagało to określenia przez pion techniczny normatywnych ilości zużycia ciepła dla każdego budynku i w każdym miesiącu sezonu grzewczego. Była to poważna i czasochłonna praca, oparta o analizę źródłowej dokumentacji technicznej każdego budynku, w celu obliczenia struktury funkcjonalnej jego lokali i ich kubatury oraz powierzchni ścian zewnętrznych budynku. Dzięki mojej determinacji i wielodniowej obecności w siedzibie Sp-ni, często w wolne soboty do godz. 22-ej, oraz wbrew bojkotowi Przewodniczącego Rady p.P.K. i v-ce Prezesa p.M.M., praca została zakończona przed sezonem grzewczym we wrześniu 2012 r. Dawało to podstawę do comiesięcznego porównania normatywnego i rzeczywistego zużycia ciepła i do racjonalnych decyzji o obniżaniu krzywych grzewczych w budynkach przegrzewanych.

Z przykrością stwierdzam, że sporządzone ostatnio przez Zarząd Spółdzielni wnioski do M.P.E.C. z propozycją korekty krzywych grzewczych dla kilku budynków, świadczą o kompletnym dyletantyzmie autorów tych wniosków. Tak więc **moje usilne działania na rzecz obniżenia kosztów energii cieplnej w Spółdzielni są dotąd w dużej mierze zaprzepaszczone.**

Bojkot moich inicjatyw nasilił się z chwilą wystąpienia z otwartą krytyką pracy w działach Administracji Osiedlowych. Byłem rzecznikiem radykalnych zmian organizacji pracy i wyjścia administratorów z biur w teren. **Zażądałem** też od Prezesa p.M.M. na piśmie **likwidacji patologicznego konfliktu interesów**, kiedy jeden z administratorów w godzinach służbowych obsługuje budynki innej spółdzielni z ramienia firmy remontowej której jest współwłaścicielem i która świadczy również usługi na rzecz naszej Spółdzielni.

Moje mocne zainteresowanie się płytką CD z nagraniem rozmowy 2-ch kooperantów, ujawnioną (przez przypadek) tuż po odwołaniu Prezesa p.M.R. zaogniło sytuację. Nagranie dotyczyło zarzutów o korupcję i inne zaniedbania w pionie technicznym naszej Sp-ni. Widoczny jest jego bliski związek czasowy z nagłym odwołaniem Prezesa p.M.R. i niespodziewanym awansem vice Prezesa p.M.M. **Zostałem zobowiązany przez Prezesa p.M.M. do pisemnej deklaracji o nieujawnianiu treści płytki CD osobom spoza Rady** oraz do odpowiedzi, kiedy dokładnie dowiedziałem się o istnieniu nagrania. Odebrałem to jako swoisty test na lojalność byłego Prezesa p.M.R., tj. czy ujawnił mi treść nagrania przed odwołaniem. Większość członków Rady zmanipulowana przez P.K. nie wyrażała chęci wyjaśnienia faktów podanych w nagraniu.

Moje propozycje dotyczące poprawy pracy pionu technicznego Spółdzielni im. T. Kościuszki były lekceważone przez grupę członków Rady

Nadzorczej, nie posiadających elementarnej wiedzy technicznej, na czele z przewodniczącym Rady p.P.K., sekretarzem p.P.A. oraz przewodniczącą Komisji Rewizyjnej p.S.P.

Z poważaniem Kazimierz Świst