Warszawa, dnia 3 września 2018 r.

Krzysztof Gołąb
Syndyk Masy Upadłości
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
Al. 3 Maja 12, 00-391 Warszawa

KOMUNIKAT SYNYDKA MASY UPADŁOŚCI NR 32/09/2018

Dotyczący rozliczenia budynku przy Al. Jana Pawła II 20 w zakresie kosztów CO oraz sposobu ogrzewania tego budynku

Syndyk masy upadłości Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej w Warszawie informuje, że doręczono mu pismo podpisane przez 53 osoby, mieszkańców nieruchomości przy Al. Jana Pawła II 20 datowane na 22 sierpnia 2018 r. dotyczące rozliczenia budynku przy Al. Jana Pawła II 20 w zakresie kosztów CO oraz ogrzewania tego budynku. Syndyk publikuje treść pisma bez podpisów mieszkańców.

W związku z w/w pismem syndyk informuje, że:

1) Wbrew treści pisma w okresie, w którym najpierw zarządca tymczasowy, a potem syndyk pełni swoją funkcję w Spółdzielni, informacja o wysokości opłat rocznych za centralne ogrzewanie pod nazwą „Rozliczenie centralnego ogrzewania" jest dostarczana mieszkańcom (w maju 2017 r. za rok 2016 i w marcu 2018 r. za rok 2017; rozliczenie za 2018 r. zostanie sporządzone – co oczywiste – w pierwszej połowie 2019 r.).

2) Odnośnie ogrzewania budynku przy Al. Jana Pawła II 20 syndyk informuje, że budynek jest wyposażony w automatykę sterującą ogrzewaniem, jednak sterowanie to, zlokalizowane w węźle cieplnym nie posiada opcji podziału na strefy, np. wschód-zachód. Ilość dostarczanego ciepła i temperatura jest zatem stała i obejmuje cały budynek. Nie ma możliwości jego rozdziału bez wymiany automatyki i podziału instalacji na strefy, co wiązałoby się ze znacznymi przeróbkami instalacji na poziomie

piwnic oraz dużymi kosztami. W obecnej chwili zaworami otwierającymi i zamykającymi steruje tzw. czujka pogodowa nastawiona na zadaną temperaturę otwarcia i zamknięcia. Czujka ta umieszczona jest w najbardziej niekorzystnej temperaturowo strefie, czyli na północnej stronie budynku.

Syndyk informuje, że dodatkowo cały system jest uzależniony od ilości ciepła i temperatury wody sieciowej dostarczanej przez Veolia Energia Polska S.A. Temperatura wody sieciowej jest uzależniona od temperatury zewnętrznej powietrza w/g tabel stosowanych przez dostawcę. Ma to na celu zapewnienie takiej temperatury wody sieciowej powrotnej jaką przewidują te tabele. Parametry te nie ulegają zmianie i nie ma na nie wpływu tzw. temperatura odczuwalna, która może być niższa.

Ewentualne wystąpienie do dostawcy o zwiększenie przydziału mocy cieplnej dla budynku i zmiana tzw. krzywej grzania jest prawnie i technicznie możliwe, ale wiązałoby się z dodatkowymi opłatami za ciepło i groziłoby karami za przekroczenie temperatury powrotnej wody sieciowej wynikającej z tabeli dostawcy. Drugim skutkiem zwiększenia mocy będzie to, że strona wschodnia budynku będzie ogrzewana w większym stopniu, ale strona zachodnia będzie w tej sytuacji przegrzana. W rezultacie mieszkańcy strony zachodniej będą najpewniej skarżyć się na to, że ogrzewanie jest zbyt mocne, a do tego droższe, niż przed zmianami.

W rezultacie syndyk nie widzi podstaw do zmian w zakresie organizacji ogrzewania budynku przy Al. Jana Pawła II 20, ponieważ każda zmiana pociągnęłaby za sobą dodatkowe koszty, które finalnie musieliby ponieść mieszkańcy nieruchomości.

Z poważaniem:

Syndyk

Krzysztof Gołąb

Warszawa, dnia 22 sierpnia 2018 r.

Mieszkańcy Jana Pawła II 20

ŚRÓDMIEJSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w upadłości likwidacyjnej
00-391 Warszawa, Al. 3 Maja 12
Wpłynęło dnia 2018-08-27
L.dz. 4878

Pan Krzysztof Gołąb
Syndyk Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w upadłości likwidacyjnej
Al. 3 Maja 12 00-391 Warszawa

W sprawie corocznych rozliczeń budynku Jana Pawła II 20

My, niżej podpisani, użytkownicy mieszkań przy Al. Jana Pawła II 20, domagamy się rozliczenia za 4 ostatnie sezony grzewcze oraz zbiorczego odliczenia między innymi z tego tytułu.

Cyklicznie, w okolicy maja, ze ŚSM otrzymywaliśmy roczne rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie, energię elektryczną i inne prognozy roczne. Niestety, od 4 sezonów już ich nie otrzymujemy. Sezon grzewczy jest z roku na rok coraz krótszy, a zimy coraz mniej mroźne, natomiast mieszkańcy budynku opłatę z tytułu centralnego ogrzewania płacą stale przez cały rok. Nie wiemy dlaczego są problemy z rozliczeniami za ciepło i prąd.

Dodatkowo, naszym zdaniem, mieszkania są ogrzewane w sposób niewystarczający, szczególnie od strony wschodniej, tzn. od strony Saturn Tower, gdzie z uwagi na zasłonięcie budynku i brak słońca w mieszkaniach lokale są niedogrzane. W mieszkaniach naszych jest zimno, a przecież w naszym bloku mieszka bardzo dużo starszych osób.

Ponadto, zdaniem mieszkańców, Spółdzielnia źle ustawiła tzw. automaty ustawiające temperaturę CO, ponieważ szczególnie w sezonach grzewczych 2014 – 2018 dostarczane były nam symboliczne ilości ciepła. Czyżby nasza Spółdzielnia miała długi u dostawców i dlatego mamy też w mieszkaniach odczuwalną niższą temperaturę?

Dlatego mieszkańcy budynku przy Al. Jana Pawła II 20 zwracają się z prośbą o skorygowanie generalne ustawień automatów grzewczych, przede wszystkim od strony wschodniej budynku, żebyśmy nie marźli w zimniejszym okresie.

Zwracamy się też o rozliczenie z ostatnich sezonów centralnego ogrzewania.

Oczekujemy odpowiedzi w tej sprawie w terminie 14 dni.

Z poważaniem,

niżej podpisani, zdesperowani mieszkańcy Jana Pawła 20

Do wiadomości:

- Zarządu Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w upadłości likwidacyjnej
- Sędziego Komisarza