



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 4 maja 2023 roku

Ministerstwo Klimatu i Środowiska

ul. Wawelska 52/54

L.dz./687/2023

00-922 Warszawa

Dotyczy: montażu podzielników kosztów ogrzewania w budynku wielolokalowym.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP zwraca się z prośbą o wyjaśnienie problemu, dotyczy spółdzielnie mieszkaniowe realizujące obowiązki wynikające z art. 45a ustawy Prawo energetyczne oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska i Klimatu z dnia 7 grudnia 2021 roku w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. 2021, poz. 2273).

Zgodnie z § 5 przywołanego rozporządzenia podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku, gdy:

„1) instalacja centralnego ogrzewania nie spełnia warunku, o którym mowa w § 4 pkt 1 czyli lokal mieszkalny ma wielopunktowe zasilanie w ciepło;

2) są spełnione **łącznie warunki:**

a) analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,

b) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń.”.

W art. 56 ust. 1 ust. pkt 6a ustawy Prawo energetyczne określono kary dla właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego:

„Art. 56. 1. Karze pieniężnej podlega ten, kto:

(...)

„6a) będąc właścicielem lub zarządcą budynku wielolokalowego, o którym mowa w art. 45a ust. 6, narusza obowiązek wyposażenia lokali budynku wielolokalowego w przyrządy pomiarowe lub urządzenia umożliwiające rozliczanie kosztów ciepła według zużycia kosztów ogrzewania oraz zużycia ciepłej wody w takich lokalach budynku wielolokalowego lub nie stosuje rozliczania kosztów według zużycia albo odmawia wypełnienia obowiązków informacyjnych, o których mowa w art. 45a ust. 4a i art. 45c, lub pobiera opłaty za wypełnienie tych obowiązków informacyjnych.”.

Pomimo że wykonana przez spółdzielnię mieszkaniową zgodnie § 5 przywołanego rozporządzenia, analiza techniczna wykazała możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania oraz analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykazała, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa od kosztów zakupu, montażu i eksploatacji urządzeń, mieszkańcy budynku wielolokalowego sprzeciwiają się montażowi podzielników w lokalach mieszkalnych. Sytuacja taka ma miejsce w wielu spółdzielniach.

W jednej ze spółdzielni mieszkańcy protestując przeciwko montażowi podzielników zadeklarowali przejęcie na siebie odpowiedzialności karnej za brak realizacji obowiązku montażu podzielników.

Cytat z pisma mieszkańców do spółdzielni mieszkaniowej:

„Uwzględniając, że udało się dotrzeć tylko do 73 właścicieli lokali na 81, odsetek niezgadzącej się na montaż podzielników jest powyżej 83%. Przekazując oświadczenie zdejmujemy z Państwa odpowiedzialność za brak podzielników, bo przecież nie można nikomu siłą ich zamontować”.

W związku z pytaniem spółdzielni, której ta sprawa dotyczy, prosimy o odpowiedź czy w opisaney wyżej sytuacji, skuteczne jest przeniesienie odpowiedzialności obarczonej karą wynikającą z art. 56 ust. 1 pkt 6a ze spółdzielni mieszkaniowej na mieszkańców budynku, którzy nie wyrazili zgody na montaż podzielników kosztów.

Należy podkreślić, że kara naliczona spółdzielni będzie stanowiła obciążenie dla wszystkich posiadaczy tytułów prawnych do lokali będących w zasobach spółdzielni, niezależnie od tego, że podzielniki w innych budynkach zostały zamontowane bez sprzeciwu mieszkańców.

2 wyrażammi racjonalnie.

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Tomasz Jórdeczka

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Janowski