



PODZIELNIKI KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

W związku ze składanymi listami protestów w sprawie planowanego montażu podzielników kosztów centralnego ogrzewania zamieszczamy poniżej podstawowe informacje oraz odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania:

1. Z czego wynika obowiązek montażu podzielników ?

Obowiązek stosowania podzielników wynika wprost z Art. 45a. ust. 7 ustawy Prawo Energetyczne, który mówi, że właściciele lub zarządcy budynków lub lokali, w których miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń kosztów zakupu ciepła jest wspólne dla dwóch lub więcej lokali są obowiązani wyposażyć te lokale, o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne, w ciepłomierze lub w podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu.

2. Kiedy montaż podzielników jest technicznie wykonalny i opłacalny ?

Sposób ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania podzielników kosztów ogrzewania określa Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r., zgodnie z którym należy je stosować, jeżeli spełnione są poniższe warunki:

→ podzielniki kosztów stosuje się, jeżeli instalacja centralnego ogrzewania w lokalu znajdującym się w budynku wielolokalowym nie posiada jednopunktowego układu zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w danym lokalu i nie ma możliwości zamontowania licznika ciepła dla każdego lokalu oddzielnie.

(Tylko w części budynków, wybudowanych po 2005 roku, możliwe jest zastosowanie lokalowych liczników ciepła)

→ występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania.

(Podzielniki przystosowane są do montażu na każdym rodzaju grzejniku)

→ 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.

(Spółdzielnia zleciła i otrzymała stosowne analizy również pod kątem ekonomicznym. Porównując ilość ciepła zużywanego na 1m³ kubatury ogrzewanej budynków w okresie ostatnich 5-ciu lat stwierdzono, że zużycie ciepła w budynkach bez indywidualnego opomiarowania było o blisko 50% większe w stosunku do tych, w których zainstalowane są podzielniki kosztów)

- ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o której mowa w art. 45a ust. 13 ustawy Prawo energetyczne, tj. 0,40 GJ/m³/rok.
(Wszystkie budynki zarządzane przez Spółdzielnię spełniają ten warunek)
- zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym.
(Wszystkie lokale w zasobach Spółdzielni od lat wyposażone są w te urządzenia)
- węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.
(Wszystkie budynki w zasobach Spółdzielni wyposażone są w węzły cieplne usytuowane w tych budynkach)

3. Jakie podzielniki będą instalowane ?

Zgodnie z zapisami ustawy Prawo energetyczne muszą to być urządzenia ze zdalnym odczytem. Wymóg ten oznacza, że możemy zapomnieć o starym, krytykowanym przez mieszkańców typie podzielników z kapilarami wypełnionymi płynem, który odparowuje zarówno zimą, jak i poza okresem grzewczym.

Stosowane obecnie podzielniki elektroniczne są urządzeniami zupełnie innej generacji. Wyposażone są one w dwa czujniki, które mierzą temperaturę zarówno grzejnika, jak i otoczenia. Naliczanie jednostek rozpoczyna się z chwilą, gdy zostaną jednocześnie spełnione dwa warunki: temperatura powierzchni grzejnika przekroczy określony poziom 21-23°C oraz będzie ona kilka stopni wyższa od temperatury otoczenia.

Podzielnik zapamiętuje ilość jednostek zużycia na koniec okresu rozliczeniowego, który zgodnie z zapisami Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni opływa 31. grudnia, co oprócz zużycia bieżącego można odczytać na jego wyświetlaczu.

4. Czy podzielniki będą instalowane na wszystkich grzejnikach ?

Zgodnie z zapisami Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni podzielniki montowane będą na wszystkich grzejnikach za wyjątkiem pomieszczeń sanitarnych (łazienka, WC). Podyktowane jest to złymi doświadczeniami z początkowego okresu, kiedy urządzenia te były instalowane, a nadmierne oszczędzanie, brak przewietrzania i wentylowania mieszkań prowadziło do zagrzybienia lokali mieszkalnych.

5. Co w przypadku, gdy w mieszkaniu brak jakiegoś grzejnika ?

Spółdzielnia nie wyraża zgody na demontaż grzejników, które zostały zamontowane zgodnie z zapotrzebowaniem na ciepło zgodnie z dokumentacją projektową. Dopuszczalna jest jedynie wymiana starych grzejników na nowe, o podobnej mocy cieplnej do demontowanych. Demontaż grzejnika powoduje zwiększenie strat ciepła przez przegrody wewnętrzne dla mieszkań sąsiednich.

Zgodnie z zapisami Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni mieszkania, w których zdemontowano grzejnik pomimo braku zgody rozliczane będą jak mieszkania nieopomiarowane, a podzielniki w takim lokalu nie będą montowane.

6. Co w przypadku, gdy nie wpuszczę montera do mieszkania ?

Zgodnie z zapisami Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni mieszkania, w których nie zamontowano podzielników z winy użytkownika rozliczane będą jak mieszkania nieopomiarowane.

7. Co w przypadku, gdy cały budynek odmówi montażu podzielników ?

Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości zobowiązana jest przeprowadzić wszystkie procedury związane ze zmianami w ustawie Prawo energetyczne, nie może jednak zmusić nikogo do udostępnienia lokalu w celu zamontowania urządzeń, których montaż jest technicznie możliwy i ekonomicznie opłacalny. Zgodnie z zasadami rozliczeń kosztów ogrzewania, jeżeli podzielniki kosztów nie zostaną zamontowane w żadnym lokalu w wyniku protestu użytkowników, koszty ciepła rozliczone zostaną jak dotychczas, tj. proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali.

8. Czy są kary dla zarządcy/mieszkańca za niezamontowanie podzielników ?

Zgodnie z zapisami ustawy Prawo energetyczne, Art. 56, ust. 1, pkt. 6a) *„karze pieniężnej podlega ten, kto będąc właścicielem lub zarządcą budynku wielolokalowego, narusza obowiązek wyposażenia lokali budynku wielolokalowego w przyrządy pomiarowe lub urządzenia umożliwiające rozliczanie kosztów ciepła według zużycia kosztów ogrzewania w takich lokalach budynku wielolokalowego lub nie stosuje rozliczania kosztów według zużycia”*. Wysokość kary pieniężnej nie może być niższa niż 10.000 zł i wyższa niż 15% przychodu ukaranego przedsiębiorcy, osiągniętego w poprzednim roku podatkowym.

9. Jaki jest termin na zamontowanie podzielników ?

Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r Spółdzielnia zobowiązana była dostosować regulamin rozliczeń w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie rozporządzenia, tj. do końca 2022 roku. Ani ustawa, ani rozporządzenie nie wskazuje konkretnego terminu na zamontowanie podzielników, lecz domniemane są działania niezwłoczne po dostosowaniu regulaminów wewnętrznych do przepisów prawa. W 2023 roku Spółdzielnia zleciła i uzyskała stosowne analizy możliwości technicznych i opłacalności montażu podzielników, a roku następnym planujemy zamontowanie tych urządzeń w mieszkaniach.

10. Kto płaci za podzielniki czy są jakieś dotacje ?

Montaż podzielników Spółdzielnia musi przeprowadzić z funduszy poszczególnych nieruchomości. Ustawodawca nie przewidział żadnych dotacji na ten cel, a jedynie wskazał, że koszty ich zamontowania i eksploatacji należy uwzględnić w analizie ekonomicznej. Stąd następnym krokiem po przeprowadzeniu analizy jest zaplanowanie środków na montaż podzielników w planach remontowych na 2024 rok.

11. Co z podzelnikami cieczowymi, które funkcjonują jeszcze w części lokali ?

Zgodnie z Art. 16. Ustawy z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw *właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego zastąpi ciepłomierze, podzielniki kosztów ogrzewania lub wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej zamontowane przed dniem wejścia w życie ustawy, urządzeniami posiadającymi funkcję zdalnego odczytu do dnia 1 stycznia 2027r.*

12. Za jaką ilość jednostek zużycia mieszkanie zostanie rozliczone ?

Ilość jednostek zużycia widocznych na wyświetlaczu podzielnika zostanie skorygowana w zależności od jego mocy/wielkości (UF) oraz współczynnikiem uwzględniającym niekorzystne usytuowanie lokalu w bryle budynku (LAF), tj.:

$$\text{Ilość jednostek obliczeniowych} = \sum J \times UF \times LAF$$

13. Jak będą rozliczane koszty ogrzewania w budynku wyposażonym w podzielniki ?

Rozliczenia dokonywane będą zgodnie z zapisami Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni, tj.:

- koszty stałe za moc zamówioną (średnio około 20% wszystkich kosztów) – proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali (na m²).
- 50% kosztów zużycia (średnio około 40% wszystkich kosztów) – proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali (na m²).
- 50% kosztów zużycia (średnio około 40% wszystkich kosztów) – proporcjonalnie do ilości jednostek obliczonych na podstawie wskazań podzielników kosztów.

Ponadto, zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r obliczona zostanie minimalna i maksymalna wartość kosztów zmiennych rozliczanych w oparciu o ilość jednostek obliczeniowych, a mieszkania nieopomiarowane obciążone będą odszkodowaniem z tytułu rozliczenia kosztów zużycia na postawie maksymalnej ich wartości.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
w ŚWIDNIKU
21-040 Świdnik, ul. Aleja Armii Krajowej 1
tel. 81 751 63 53
KRS 0000095188
NIP 7130005169, REGON 000486706

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Techniczno-Exploatacyjnych

Marek Szewczak