



**Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze w Głogowie**

ul. Generała Władysława Sikorskiego 48, 67-200 Głogów  
tel. 76 85 20 700, fax. 76 85 20 736  
sekretariat@smnadodrze.pl, www.smnadodrze.pl  
NIP: 693-000-91-45 REGON: 000493221  
Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej  
IX Wydział Gospodarczy KRS, Nr KRS: 0000099612

Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

W/2024/08/250 /EE/

Głogów 20.08.2024r.

**Ministerstwo Klimatu i Środowiska**  
**Minister Paulina Henning-Kloska**  
**ul. Wawelska 52/54**  
**00-922 Warszawa**

*Szanowna Pani Minister*

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze” w Głogowie zarządza 342 budynkami, w których znajduje się 14758 lokali mieszkalnych oraz 296 lokali użytkowych. Budynki w zdecydowanej większości powstały w latach 70-tych oraz 80-tych ubiegłego wieku. Mając na uwadze warunki techniczne, jakim odpowiadają budynki z tamtego okresu, koszty energii cieplnej i sposób ich rozliczenia, istotny dla naszych mieszkańców, Zarząd Spółdzielni sukcesywnie podejmuje działania wynikające z „Ustawy o zmianie ustawy o efektywności energetycznej”, w tym termomodernizację budynków, ukierunkowane na zmniejszenia wielkości wykorzystania energii do zapewnienia racjonalnego poziomu ciepła dla wszystkich lokali będących w zasobach SM „Nadodrze” w Głogowie.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie, mając na uwadze zapisy Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021r. poz. 716), w odniesieniu do art. 45a ust. 8, które otrzymały brzmienie:

„Koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2, rozlicza się w części dotyczącej:

1. ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

a. dla lokali mieszkalnych i użytkowych:

- wskazania ciepłomierzy,

- **wskazania podzielników kosztów ogrzewania,**
- **kubaturę lub powierzchnię lokali – wyłącznie w przypadkach gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.”**

oraz realizując wytyczne wynikające z zapisów Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. (§ 5) :

„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;**
- 2) są spełnione łącznie warunki od a) do e)”**

podjął uchwałę o montowaniu podzielników posiadających funkcję zdalnego odczytu w budynkach spełniających wskazane powyżej warunki. Decyzja została poprzedzona wnikliwą analizą opłacalności montażu podzielników w horyzoncie pięcioletnim, zakładając projektowane oszczędności, uwzględniającą kupno, koszt montażu, opłaty za rozliczanie podzielników ciepła oraz eksploatację tych urządzeń. We wszystkich analizowanych budynkach wyniki jednoznacznie wskazywały na opłacalność montażu podzielników. Decyzja obejmowała również wyniki analizy technicznej wykonalności montażu podzielników w wytypowanych budynkach.

Mimo, że Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska wyszczególnia warunki ustalenia technicznej możliwości i opłacalności zastosowania podzielników kosztów ogrzewania, po spełnieniu których winniśmy zastosować podzielnikowe rozliczenie kosztów ciepła zgodnie z § 5, budzą one w oczach naszych Lokatorów sporo kontrowersji, pytań i wątpliwości. Całość podsycają wiadomości w mediach, portalach społecznościowych, w których powielane są informacje, że Zarządca nie musi montować podzielników ciepła, dodatkowo nie może montować podzielników na grzejnikach łazienkowych skoro jest to sprzeczne z nauką mykologii dot. powstawania grzybów i pleśni, a montowanie podzielników powinno dotyczyć tylko budynków nowobudowanych, zaś decydujące zdanie w sprawie montażu podzielników powinien mieć Właściciel lokalu w nieruchomości, a nie Zarządca budynku, gdzie nasuwają się podejrzenia o nieuczciwą oraz złą wolę Zarządcy wobec lokatorów, którym rozliczamy koszty zakupu ciepła.

Mając na uwadze powyższe wątpliwości naszych mieszkańców, prosimy o zajęcie stanowiska w zakresie następujących pytań :

- 1. Czy w przypadku spełnienia wymogów wynikających z Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. w § 5, Właściciele lub**

Zarządcy mają obowiązek montowania podzielników ciepła na grzejnikach znajdujących się w zasobach ?

2. Czy prawo odrębnej własności lokalu i współwłasność części wspólnych nieruchomości w budynku wielorodzinnym zobowiązuje takich właścicieli lokali do realizowania obowiązków wynikających z zapisów art. 45a ust. 7a na tych samych zasadach co Zarządcę nieruchomości ?
3. Na kim spoczywa odpowiedzialność za uniemożliwienie stosowania rozliczenia w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania w przypadku gdy Zarządca doprowadził do spełnienia wymogów wynikających z Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. w § 5, a Właściciele lokali (współwłaściciele nieruchomości) nie wyrażają zgody na montaż podzielników ?

Rozwianie wątpliwości jakie pojawiają się wśród mieszkańców zasobów mieszkaniowych pozwoli Zarządowi Spółdzielni skupić się na realizowaniu zadań technicznych oraz edukacji członków w zakresie zasadności i opłacalności rozliczania energii cieplnej w oparciu o wskazania podzielników.

Sporządził : W. Figura

Z poważaniem :

Z-ca PREZESA

*mgr Leszek Szulc*

PREZES

*mgr Beata Borzęcka*

Do wiadomości :

- Adresat
- Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP  
ul. Jasna 1 00-013 Warszawa
- a/a