

Podzielniki – harmonogram prac na przyszłe lata

Do grudnia 2021 r. przepisy dotyczące wyboru metody rozliczania kosztów ogrzewania pozostawiały zarządcy budynku pewną swobodę nie określając ich kryteriów czy wymagań. W tym zakresie nastąpiła jednak zdecydowana zmiana. W związku z nowelizacją ustawy Prawo Energetyczne oraz wydanym rozporządzeniem do tej ustawy, jako Zarządca jesteśmy zobligowani dostosować się do wymogów tych aktów prawnych. Wobec tego w przyszłości wszystkie nasze budynki powinny być wyposażone oraz rozliczane na podstawie wskazań podzielników.

Ustawa Prawo Energetyczne posiada również zapis z wymaganiami dyrektywy mówiący o sankcjach za naruszenie obowiązku wyposażenia lokali w podzielniki kosztów ogrzewania. Do katalogu kar zapisanych w art. 56 ustawy Prawo Energetyczne dopisane zostały odpowiednie kary za nie stosowanie wskazanych obowiązków. Zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt. 6a [karze podlega, kto] "będąc właścicielem lub zarządcą budynku wielolokalowego, o którym mowa w art.45a ust.7a, narusza obowiązek wyposażenia lokali budynku wielolokalowego w przyrządy pomiarowe lub urządzenia umożliwiające rozliczanie kosztów ciepła według zużycia kosztów ogrzewania".

Mając powyższe na uwadze, w regulaminie naszej Spółdzielni dokonaliśmy stosownych zmian zapisów w celu dostosowania brzmienia regulaminu do obowiązujących przepisów. W skutek zmian prawnych, budynki wyposażone w podzielniki w dniu wejścia w życie Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. oraz budynki, które spełniają warunki wynikające z zapisu § 5 pkt. 2 Rozporządzenia właściciel, zarządca ma obowiązek wyposażyć w elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu.

Zarząd Spółdzielni, mając na uwadze ciążące na Zarządcy obowiązki, podjął decyzję o przeprowadzeniu wnikliwej analizy budynków pod kątem spełnienia wymogów wyżej wymienionego Rozporządzenia. Bazując na wynikach tej analizy został opracowany harmonogram wyposażania budynków znajdujących się w naszych zasobach w podzielniki kosztów.

Pierwszy etap przeprowadziliśmy w 2023 r. Polegał on na wymianie podzielników cieczowych na elektroniczne oraz uzupełnieniu podzielników w budynkach docieplonych w latach 2015-2020. Kolejnym etapem naszych działań będzie założenie podzielników w budynkach, które spełniają warunki wynikające z Rozporządzenia i to planujemy zrealizować w 2024 r. W ten sposób na następne lata pozostaną budynki, w których musimy dokonać przebudowy. Najczęściej dotyczy to pionów łazienkowych oraz budynków, które dotychczas nie zostały docieplone. Służby techniczne Spółdzielni będą na bieżąco monitorować te działania, bowiem po spełnieniu wymogów sukcesywnie będziemy wyposażali następne budynki w podzielniki kosztów ciepła z funkcją zdalnego odczytu.

Ostatnim etapem będzie wymiana podzielników elektronicznych, funkcjonujących w zasobach spółdzielni, które działają obecnie, ale nie posiadają funkcji zdalnego odczytu. Przypomnijmy, że od 01.01.2027 r. mogą działać wyłącznie podzielniki ze zdalnym odczytem.

Wbrew potocznym opiniom, wprowadzony obowiązek stosowania rozliczenia w oparciu o podzielniki kosztów ciepła ma bardzo istotny cel. Jest to ochrona klimatu poprzez ograniczanie zużycia energii. Nawet nasze wewnętrzne analizy wykazują, że budynki rozliczane w oparciu o podzielniki zużywają ok. 15-20 % ciepła mniej niż podobne budynki rozliczane według powierzchni użytkowej. Liczymy na zrozumienie tematu przez naszych mieszkańców oraz umożliwienie służbom technicznym spółdzielni realizację nałożonych przepisami obowiązków.

WALDEMAR FIGURA

KIEROWNIK DZIAŁU EKSPLOATACJI