

W związku z licznymi pytaniami dotyczącymi otrzymanych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” pragnie poinformować:

Zmiana Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” wyniknęła z wprowadzenia Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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).

Rozporządzenie to obliguje Spółdzielnię jako Zarządcę budynków do wprowadzenie maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym.

Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Ciepło to zapewnia utrzymanie wymaganych temperatur:

- 20° C w pomieszczeniach mieszkalnych,
- 24° C w łazienkach.

Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatury nie niższej niż temperatura obliczeniowa ogrzewanych pomieszczeń określona w przepisach, która dla pomieszczeń mieszkalnych wynosi 16° C.

Zgodnie z zapisami ww. Rozporządzenia Właściciel lub Zarządca budynku dostosowuje regulamin rozliczeń w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie Rozporządzenia. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” uchwaliła nowy Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła uchwałą nr 34/12/22 w dniu 24.11.2022 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia i dotyczącą rozliczeń za rok 2023 i lata następne.

Mieszkańcy zostali poinformowani o zmianie Regulaminu pismem z dnia 15.12.2022 r. które wraz z wydrukiem całego nowego Regulaminu zostało dostarczone do Państwa skrzynek pocztowych w grudniu 2022 r. Nowy Regulamin dostępny jest również na stronie internetowej www.zarzew.pl w zakładce Regulaminy.

Ustawodawca wprowadzając ww. Rozporządzenie nie dopuszcza sytuacji, aby w danym budynku mieszkalnym część mieszkańców była rozliczana z podzielników ciepła, a część z ryczałtu. System rozliczenia centralnego ogrzewania ma być ujednolicony dla danej nieruchomości. Na dole pierwszej strony rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania mieszkańcy, którzy mają zamontowane podzielniki kosztów ogrzewania otrzymali informację o minimalnych i maksymalnych kosztach zmiennych zakupu ciepła. Rozliczenie dla lokalu wykonuje się wtedy następująco:

- jeżeli wskazania podzielników, a następnie koszt zmienny mieści się w przedziale między minimum a maksimum – lokal rozliczany jest wg wskazań podzielników,
- jeżeli wskazania podzielników, a następnie koszt zmienny jest poniżej wartości minimum – lokal rozliczany jest wg minimalnego zużycia w lokalu,
- jeżeli wskazania podzielników, a następnie koszt zmienny jest powyżej wartości maksimum – lokal rozliczany jest wg maksymalnego zużycia w lokalu.

Wartości minimum i maksimum przeliczane są indywidualnie dla każdego lokalu znajdującego się w budynku, a nie dla całego budynku.

W przypadku gdy użytkownik lokalu znajdującego się w budynku wyposażonego w podzielniki ciepła:

- odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu,
- odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w pojedynczym pomieszczeniu,
- uniemożliwił dokonania sprawdzenia podzielników mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzeniu odczytu manualnego,
- uszkodził plombę podzielnika lub podzielnik,
- dokonał ingerencji w podzielnik w celu zafałszowania jego wskazań,
- zdemontował grzejnik, na którym znajdował się podzielnik bez wiedzy i zgody Zarządcy budynku

dla jego lokalu wylicza się koszty wg. maksymalnego zużycia.

W związku z tym zachęcaliśmy i dalej zachęcamy, aby właściciele lokali nie opomiarowanych zgłaszali lokale do montażu podzielników w poszczególnych Administracjach Osiedli.

Mieszkańcy posiadający tytuły prawne do lokali w budynkach nie wyposażonych i wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania mogą wystąpić do Spółdzielni o ich montaż lub demontaż raz w roku kalendarzowym. Zgodnie z paragrafem 10 pkt.10-11 *Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew”* mieszkańcy posiadający tytuły prawne do lokali w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów, mogą wystąpić do Spółdzielni o ich demontaż lub montaż raz w roku kalendarzowym. Wystąpienie do Spółdzielni o demontaż lub montaż podzielników kosztów z własnej inicjatywy musi zgłosić co najmniej 10% osób mających tytuł prawny do lokalu w budynku ale nie mniej niż 5 użytkowników lokali.

Po otrzymaniu od mieszkańców takiego zgłoszenia Spółdzielnia Mieszkaniowa przeprowadzana ankietę dotyczącą demontażu podzielników. Mieszkańcy zostają powiadomieni o ankiecie poprzez ogłoszenie wywieszone w klatce schodowej zawierające między innymi termin zwrotu ankiet do siedziby Administracji Osiedla oraz bezpośrednio poprzez doręczenie informacji do skrzynki pocztowej. Przeprowadzenie ankiety trwa 14 dni licząc od dnia doręczenia ankiety do skrzynek pocztowych. Po upływie terminu wyznaczonego do przeprowadzenia ankiety, Administracja Osiedla powiadamia o wynikach mieszkańców bloku poprzez wywieszenie ogłoszeń w klatkach schodowych w terminie 14 dni.

Dodatkowo w związku z wprowadzeniem wcześniej wspomnianego Rozporządzenia, nakłada ono na Spółdzielnię Mieszkaniową, jako zarządcę budynków, wykonanie analizy techniczno-ekonomicznej zastosowania podzielników ciepła (w przypadku chęci ich demontażu przez lokatorów). Wynik analizy jest wiążący i przesądzi o decyzji Spółdzielni Mieszkaniowej „Zarzew” czy demontaż podzielników jest możliwy.

Pragniemy podkreślić, że zmiana systemu rozliczania kosztów zmiennych ogrzewania może być dokonana tylko przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego kosztów ogrzewania, który dla naszej Spółdzielni przyjęty jest od 1 stycznia do 31 grudnia.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zarzew” pragnie podkreślić, że nie zarabia na kosztach wody, śmieci i centralnego ogrzewania. Koszty które Spółdzielnia ponosi na podstawie faktur otrzymanych od gestorów sieci (wodociągowej i ciepłowniczej) przekładane są na wszystkich mieszkańców, a Spółdzielnia jedynie pośredniczy w tych opłatach między gestorami sieci i mieszkańcami.