

UCHWAŁA nr

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu
z 23 maja 2026 r.

**w sprawie instalacji urządzeń z funkcją zdalnego odczytu do
rozliczania centralnego ogrzewania w lokalach znajdujących się
w budynku wielolokalowym położonym przy ul. Budziszynskiej
28 a i 28 b we Wrocławiu oraz stosowania rozliczenia kosztów
według wskazań ich zużycia.**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 10) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze – tekst jednolity z dnia 2 kwietnia 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 593) oraz § 20 ust. 1 pkt 1) i 4) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu, uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Zarządza się instalację urządzeń z funkcją zdalnego odczytu do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynku wielolokalowym położonym przy ul. Budziszynskiej 28 a i 28 b we Wrocławiu.
2. Instalacja urządzeń, o których mowa powyżej, zostanie przeprowadzona we wszystkich lokalach znajdujących się w obrębie przedmiotowej nieruchomości, wszędzie tam gdzie jest to niezbędne dla prawidłowego rozliczania kosztów z użyciem tych urządzeń, stosownie do wytycznych opisanych Regulaminem rozliczania kosztów ciepła i wody oraz opłat za odprowadzanie ścieków opadowych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu oraz przepisami powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności Prawa energetycznego i jego aktów wykonawczych.

3. Po instalacji urządzeń, koszty związane z centralnym ogrzewaniem będą rozliczane według wskazań jego zużycia wynikających z odczytów pomiarów zainstalowanych urządzeń, zgodnie z przyjętymi zasadami opisanymi ww. Regulaminem.

§ 2

Zobowiązuje się Zarząd Spółdzielni do realizacji powierzonego zadania (wyłonienie dostawcy urządzeń oraz ich instalacji), a Radę Nadzorczą do późniejszej weryfikacji prawidłowości jego wykonania, w szczególności do dopilnowania aby wraz z uruchomieniem przedmiotowych urządzeń, rozpoczęto rozliczanie kosztów według nowej metody, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Regulaminu rozliczania kosztów ciepła i wody oraz opłat za odprowadzanie ścieków opadowych w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu.

§ 3

Koszty związane z instalacją urządzeń w budynku przy ul. Budziszyskiej 28a i 28b zostaną sfinansowane ze środków pochodzących z miesięcznej opłaty abonamentowej, przeznaczonej na okresową wymianę podzielników kosztów ciepła, której wprowadzenie będzie przedmiotem uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”. Opłata wejdzie w życie nie później niż do 1 stycznia 2027 roku

§ 4

Przedmiotowa inwestycja powinna zostać zrealizowana do 31 stycznia 2027 roku.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz WZ

Przewodniczący WZ

.....

.....

Adwokat
Mateusz Zdzewski



str. 2

UZASADNIENIE

Nieruchomość położona przy ul. Budziszyskiej 28 a i 28 b we Wrocławiu, zabudowana budynkiem wielolokalowym, której współwłaścicielem i zarządcą ustawowym pozostaje Spółdzielnia, stanowi jedną z dwóch ostatnich nieruchomości, w których do tej pory koszty związane z ogrzewaniem rozliczane są nie według pomiarów faktycznego ich zużycia, lecz według kryterium powierzchni lokali (ogólna wartość naliczonego zużycia ciepła do budynku rozdzielana jest według kryterium powierzchni lokali). Pozostałe nieruchomości od wielu lat korzystają z urządzeń mierzących faktyczne zużycie ciepła w lokalach, pozwalające na rozliczanie kosztów ciepła według faktycznego ich zużycia z uwzględnieniem wskaźników korekcyjnych, opisanych stosownym Regulaminem oraz przepisami Prawa energetycznego i jego aktów wykonawczych. Nieruchomość położona przy ul. Budziszyskiej 28 a i 28 b we Wrocławiu nie korzysta z tego rozwiązania za sprawą decyzji właścicieli lokali położonych w tej nieruchomości. Zważyć przy tym należy, że zużycie wody zimnej oraz ciepłej jest mierzone i rozliczane według wskazań zainstalowanych na nieruchomości urządzeń pomiarowych (wodomierzy) z funkcją zdalnego odczytu.

Począwszy od 22 maja 2021 r. to jest od czasu istotnej nowelizacji przepisów Prawa energetycznego, budynki wielolokalowe powinny być wyposażane w urządzenia pozwalające na rozliczanie kosztów energii cieplnej i ciepłej wody użytkowej. Co więcej urządzenia te powinny być wyposażone w funkcję zdalnego odczytu. Zarządcy nieruchomości, a w tym wypadku Spółdzielnia sprawująca zarząd ustawowy nad przedmiotową nieruchomością powinni stosować się do obowiązujących przepisów i zadbać o wyposażenie nieruchomości w stosowne urządzenia.

Przeprowadzone prace termomodernizacyjne na nieruchomości, jak również wnioski wypływające z porównania sytuacji nieruchomości „opomiarowanych” z nieruchomościami „nieopomiarowanymi”, prowadzą do wniosku, że instalacja urządzeń z funkcją zdalnego odczytu do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynku, jest działaniem ekonomicznie opłacalnym, wypełniającym cele dyrektywne zmierzające do racjonalizacji zużycia energii cieplnej i jej właściwego gospodarowania. Ponadto istotnej redukcji o ile nie całkowitej eliminacji ulegnie zjawisko finansowania przez oszczędnych użytkowników ciepła, kosztów generowanych przez użytkowników, którzy ciepłem gospodarują w sposób nierozważny i stratny.

Ostateczną przesłanką dla podjęcia przedmiotowej uchwały jest dążenie Spółdzielni do ujednolicenia systemu rozliczania kosztów ciepła we wszystkich nieruchomościach.

Adwokat
Małgorzata Zięciewski

