



Ministerstwo Klimatu i Środowiska

Departament Ciepłownictwa

DC-WKiC.053.3.2023.WS
2407845.9654346.7751319
Warszawa, 10-03-2023

Szanowna Pani,

w odpowiedzi na petycję z dnia 12 grudnia 2022 r. w sprawie regulacji dot. rozliczeń kosztów ogrzewania lokali w budynkach wielolokalowych z wykorzystaniem podzielników kosztów ogrzewania, informuję co następuje.

Uzasadniona opinia Komisji Europejskiej wystosowana na podstawie art. 258 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. Urz. UE 2016 C 202, z 07.06.2016, s.1,) dotycząca nieprawidłowego stosowania oraz nieprawidłowej transpozycji Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25 października 2012 r. w sprawie efektywności energetycznej, zmiany dyrektyw 2009/125/WE i 2010/30/UE oraz uchylecia dyrektyw 2004/8/WE i 2006/32/WE (Dz. Urz. UE L 315 z 14.11.2012, s. 1, ze zm.) dotyczyła m.in. nieprawidłowej transpozycji art. 9 ust. 3 dyrektywy 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej stwierdzającej, że:

„Komisja nie zgadza się z twierdzeniem polskich władz, że wyżej wymienione przepisy prawidłowo transponują wymogi określone w art. 9 ust. 3 dyrektywy 2012/27/UE w odniesieniu do istniejących budynków” oraz „W rzeczywistości przepisy krajowe przewidują opomiarowanie tylko w budynkach budowanych lub remontowanych, co wyklucza bardzo istotny segment. Ponadto prawo krajowe nie przewiduje obowiązku instalowania podzielników kosztów ciepła, w przypadku gdy można uznać, że instalacja indywidualnych urządzeń pomiarowych nie jest technicznie wykonalna lub opłacalna, zgodnie z wymogami dyrektywy (...).”(naruszenie nr 2018/2345).

W związku z powyższą opinią Komisji Europejskiej ustawą z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r. poz. 868), w ustawie – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.), wprowadzono zmiany w zakresie przedmiotowej opinii dotyczące art. 5 ust. 6c, art. 45a oraz wprowadzono nowe przepisy art. 45c i 45d.

Art. 45d ust. 1 stanowi, iż: „Minister właściwy do spraw energii określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowe warunki ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania urządzeń, o których mowa w art. 45a ust. 7 pkt 2;
- 2) szczegółowe warunki wyboru metody, o której mowa w art. 45a ust. 9;
- 3) zakres informacji, o których mowa w art. 45c, zawartych w indywidualnych rozliczeniach.”

W nawiązaniu do ww. delegacji ustawowej opublikowane zostało rozporządzenie 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 r. poz. 2273).

Wejście w życie rozporządzenia było niezbędne do zakończenia wdrożenia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2018/2002 z dnia 11 grudnia 2018 r. zmieniającej dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej (Dz. U. UE L 328 z 21.12.2018, s. 210) oraz stanowi odpowiedź na opinię Komisji Europejskiej wystosowaną na podstawie art. 258 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. Urz. UE 2016 C 202, z 07.06.2016, s.1.) dotyczącą nieprawidłowego stosowania oraz nieprawidłowej transpozycji Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25 października 2012 r. w sprawie efektywności energetycznej w zakresie transpozycji art. 9 ust. 3 (naruszenie nr 2018/2345).

Celem wydania rozporządzenia było określenie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania w budynkach wielolokalowych ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej posiadających funkcję zdalnego odczytu, urealnienie potrzeb i korzyści z zastosowania tych urządzeń, określenie warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w budynkach wielolokalowych, wyeliminowanie nieprawidłowości polegających na obciążaniu kosztami ciepła lokatorów, którego dostarczenie do ich lokali przekracza możliwości techniczne zamontowanych grzejników oraz uniknięcie sytuacji, w których opłaty są zaniżone ze względu na całkowite wyłączenie pracy grzejników przez niektórych lokatorów korzystających z ciepła sąsiednich lokali przenikającego przez przegrody budowlane, co prowadzi do niesprawiedliwego obciążaniem kosztami zakupu ciepła lokatorów prawidłowo użytkujących centralne ogrzewanie. Istotne jest również określenie w projekcie właściwych informacji, które powinni otrzymywać lokatorzy w ramach rozliczeń zakupu ciepła, co wpłynie na transparentność rachunków za ciepło oraz będzie stanowiło impuls do racjonalnego korzystania z ciepła.

Dodatkowo, rozporządzenie ma wpływ na poprawę efektywności energetycznej budynków, poprzez eliminację nieprawidłowości związanych z całkowitym brakiem pracy grzejników w wybranych lokalach w bryle budynku oraz promowanie energooszczędnych zachowań lokatorów budynków wielolokalowych, poprzez zapewnienie ustalania opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej przy uwzględnieniu współczynników wyrównawczych, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku.

W związku z licznymi, kierowanymi do Ministra Klimatu i Środowiska pismami obywateli dotyczącymi nieprawidłowości oraz braku przejrzystości w rozliczeniach kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych, niezbędne było ujednolicenie metod dotyczących przedmiotowych rozliczeń oraz wykluczenie sytuacji związanych z nieprawidłowymi obciążeniami lokatorów, którzy za dostarczaną energię cieplną rozliczani są na podstawie wskazań podzielników kosztów zakupu ciepła. Ze względu na licznie zgłaszane nieprawidłowości, niezbędne było także unormowanie zakresu informacji przekazywanych do indywidualnych rozliczeń.

Zgodnie z § 7 ust. 2 ww. rozporządzenia – właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła wykorzystującej wskazania podzielników kosztów ogrzewania, jeżeli zgodnie z § 8 jest możliwe wyznaczenie dla kosztów zmiennych zakupu ciepła zależnych od jego zużycia w lokalach dla każdego sezonu grzewczego:

1) maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym;

2) minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym.

Według postanowień § 8 ww. rozporządzenia:

1) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 1, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu;

2) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 2, wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.).

Przepisy § 134 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2019 poz. 1065, z późn. zm.) należy interpretować całościowo. Zgodnie z ust. 6 ww. rozporządzenia stosowane urządzenia powinny umożliwiać użytkownikom uzyskanie w pomieszczeniach temperatury niższej od obliczeniowej, przy czym nie niższej niż 16°C w pomieszczeniach o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej, według czego zasadnym wydaje się obliczenie minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła na podstawie ograniczenia temperatury do +16 °C.

Mając na uwadze powyższe, wprowadzone zostały warunki określające progi regulujące wysokość opłaty za zużycie ciepła – górny oraz dolny. Właściciel lub zarządca budynku wyznacza maksymalny i minimalny koszt zmienny dla danego lokalu, zgodnie z przepisami § 7 i 8 przedmiotowego rozporządzenia.

Ustalenie stałych, procentowych wartości od średniego zużycia ciepła w budynku wielolokalowym, w celu określenia maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego nie było możliwe, gdyż nie są dostępne analizy lub ekspertyzy przesądzające słuszność przyjęcia wartości progowych na określonym poziomie. Ustalenie w formie powszechnie obowiązującego prawa takich przepisów bez poparcia ich w ramach stosownych obliczeń, według opinii Ministerstwa Klimatu i Środowiska, mogłoby wiązać się z nieprawidłowościami w rozliczeniach dokonywanych na podstawie proponowanego rozwiązania.

W związku z powyższymi wyjaśnieniami Ministerstwo Klimatu i Środowiska nie planuje zmiany przepisów prawa w tym zakresie.

W przypadku wątpliwości co do sposobu i wysokości wnoszonych opłat za dostarczone ciepło, celowe jest wyjaśnienie tej sprawy z organami spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej.