



POROZUMIENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2 tel. (0-17) 862-28-07 fax: 862-20-55

BOŚ S.A. Oddział w Rzeszowie Nr 15401131-16896-27006-00 01

e-mail: porozumienie@opoczta.pl

Rzeszów, 22 września 2023r.

PSP/ 40 /2023

Ministerstwo Klimatu

i Środowiska

ul. Wawelska 52/54

00-922 Warszawa

Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych w Rzeszowie działając w imieniu spółdzielni mieszkaniowych w Rzeszowie, zwraca się do Pana Ministra z wnioskiem o podjęcie działań legislacyjnych mających na celu zmianę art. 45a ust. 9 i n. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (t.j. Dz.U z 2022r., poz. 1385) nakładającego na właścicieli i zarządców budynków wielolokalowych obowiązki dotyczące wyboru metody rozliczenia całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w budynku oraz uchwalenia regulaminu rozliczeń ciepła. W tym kontekście zwracamy się do Pana Ministra o przyjęcie rozwiązań, które umożliwią zawieranie indywidualnych umów na dostawę ciepła do lokali pomiędzy dostawcą ciepła a osobą posiadającą tytułu prawny do lokalu oraz dokonywanie rozliczeń tak dostarczonego ciepła bezpośrednio pomiędzy dostawcą ciepła a osobą z którą zawarł on umowę na dostawę ciepła, bez udziału właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego, w przypadku gdy lokale wyposażone będą w indywidualne ciepłomierze, posiadające funkcję zdalnego odczytu.

W uzasadnieniu niniejszego pisma wskazujemy, że zgodnie z art. 45a ust. 9 ustawy prawo energetyczne *właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku.*

Z kolei zgodnie z ust. 10 tego artykułu *właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej "regulaminem rozliczeń"; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.*

W tym miejscu zwracamy uwagę, że konieczność dokonywania rozliczeń ciepła dostarczanego do lokali jest dla zarządców nieruchomości poważnym problemem, zwłaszcza w okresie znacznych podwyżek opłat za ciepło, których ceny mogą zmieniać się kilkakrotnie w ciągu roku. Nie dość bowiem, że zmiany cen znacznie utrudniają ustalenie przez zarządców prawidłowych

zaliczek za ciepło dostarczane do lokali, a stosowanie ustalonych przez rząd rekompensat znacznie utrudnia dokonanie prawidłowego rozliczenia, to jeszcze zarządcy zobowiązani są informować wszystkich właścicieli lokali o zmianie wysokości opłat za lokal wynikających z aktualizacji taryf przez dostawcę ciepła. W konsekwencji właściciele lokali odpowiedzialnością za podwyższenie opłat za lokal obarczają zarządcę, w sytuacji gdy nie ma on żadnego wpływu na wysokość taryf za ciepło dostarczane do lokali. Z tego względu, w ocenie porozumienia, to dostawcy ciepła, którzy wnioskują do URE o zatwierdzenie taryf i są odpowiedzialni za ich wysokość, powinni informować właścicieli lokali, z którymi posiadać będą indywidualne umowy na dostawę ciepła, o zmianie wysokości taryf i w konsekwencji wzroście opłat z tego tytułu. Ponadto posiadając indywidualne umowy z właścicielami lokali, dostawcy ciepła będą mogli ustalać opłaty za lokal nie w oparciu o system zaliczkowy lecz faktyczne zużycie wynikające ze wskazań ciepłomierza co wyeliminuje problem ustalania prawidłowej wysokości zaliczek w przypadku zmian ceny ciepła w ciągu roku.

Za zasadnością naszego wniosku o umożliwienie zawierania indywidualnych umów na dostawę ciepła pomiędzy dostawcą ciepła a poszczególnymi osobami posiadającymi tytułu prawne do lokalu przemawia także okoliczność, że podobne rozwiązanie istnieje chociażby w odniesieniu do dostawy paliw gazowych lub energii elektrycznej do lokali, w odniesieniu do których istnieje możliwość zawierania indywidualnych umów oraz rozliczania opłat za dostarczone paliwo gazowe lub energię elektryczną bezpośrednio pomiędzy dostawcą a odbiorcą tych mediów. Ponadto należy wspomnieć, że ustawa z 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę oraz zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 537) także umożliwia zawarcie umowy bezpośrednio pomiędzy dostawcą wody a odbiorcą usługi, o czym stanowi art. 6 ust. 6 tej ustawy, zgonie z którym na wniosek właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne zawiera umowę, o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków, także z osobą korzystającą z lokalu.

Należy także zwrócić uwagę, że już teraz bardzo duża część lokali wyposażona jest w indywidualne ciepłomierze, które pozwalają ustalić ilość ciepła dostarczonego do lokali na potrzeby jego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej. Warto także wspomnieć w tym kontekście, że zgodnie z art. 16 ustawy z 20 kwietnia 2021r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustawy (Dz.U. z 2021r., poz. 868) do dnia 1 stycznia 2027 r. właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego zobowiązany został do zastąpienia ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania lub wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej zamontowanych przed dniem wejścia w życie tej ustawy na urządzenia posiadające funkcję zdalnego odczytu. Powyższe umożliwi automatyczne śledzenie przez dostawcę ciepła wskazań ciepłomierzy oraz zdalne dokonywanie ich odczytu, a zatem brak będzie technicznych przeciwwskazań do umożliwienia w takich przypadkach indywidualnego rozliczenia pomiędzy faktycznym odbiorcą ciepła w lokalu a dostawcą ciepła. W zakresie ogrzewania części wspólnych nieruchomości oraz różnic pomiędzy licznikiem głównym budynku a licznikami indywidualnymi rozliczenie dokonywane

byłoby pomiędzy właścicielem lub zarządcą budynku a dostawcą ciepła.

Mając na uwadze powyższe uprzejmie prosimy Pana Ministra o rozważanie wprowadzenia powyższej zmiany, która pozwoli na dokonywanie indywidualnych rozliczeń bezpośrednio pomiędzy dostawcą ciepła a odbiorcą ciepła bez udziału zarządcy nieruchomości, w przypadku gdy budynek wyposażony będzie w indywidualne ciepłomierze określające ilość ciepła dostarczonego do lokali w budynku.

Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a.

