

INFORMACJA

projekt nowego Rozporządzenia MRiT w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - projekt z dnia 9 czerwca 2025 r.

(informacja dotyczy przepisów regulujących rozliczanie kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych).

Na stronie Rządowego Centrum Legislacji opublikowane zostało – w ramach konsultacji publicznych – Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - projekt z dnia 9 czerwca 2025 r. Opinie do tego dokumentu można było składać w terminie do 30 dni od dnia opublikowania na stronie RCL. Planowane wejście w życie rozporządzenia – 20 wrzesień 2025r.

Z projektu nowego rozporządzenia oraz załączonych do niego dokumentów (Uzasadnienie i OSR), wynika, że:

Projekt nowych warunków technicznych (WT), wydanych na podstawie ustawy Prawo budowlane, zawiera przepisy, które kompleksowo regulują przedmiotowe zagadnienia dotychczasowego rozporządzenia z 2002 roku, oraz wszystkie jego nowelizacje od tej daty. Projekt reguluje także wiele nowych zagadnień zapisanych w ustawie Prawo budowlane (w tym także nowelizację w 2024 r.).

Do projektu nowych WT włączono również przepisy dotyczące warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, wraz ze związanymi z nimi instalacjami i urządzeniami technicznymi, które do tej pory zawarte były w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. poz. 836, z późn. zm.).

Przepisy dotyczące instalacji urządzeń związanych (bezpośrednio lub pośrednio) z rozliczaniem kosztów ogrzewania oraz przygotowania c.w.u. nie zostały merytorycznie zmienione w stosunku do obowiązujących WT – są to zmiany formalne, dostosowujące do przyjętej koncepcji dokumentu, opisaną w uzasadnieniu. Na uwagę zasługuje zapis w § 133 ust. 10 dotyczący funkcji zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych zużycia ciepła.

Należy przypomnieć, że STOW dwukrotnie (03.11.2023 oraz 19.04.2024) wystąpiło do MRiT z wnioskiem o wpisanie do rozporządzenia z 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, przepisu dopuszczającego utrzymywanie w lokalach mieszkalnych w budynku wielolokalowym temperatury **16°C**, odpowiednio uzasadniając ten wniosek.

Wyciąg z w/w pisma STOW:

Biorąc powyższe pod uwagę, proponujemy dokonanie odpowiedniego zapisu w projektowanym nowym Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii, poprzez zmianę w § 39 (obowiązującego rozporządzenia MSWiA z 16 sierpnia 1999 r.), dodając ust. 2 o treści:

Użytkownik lokalu w budynku wielolokalowym, może utrzymywać w nim temperaturę niższą od obliczeniowej – określonej w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo budowlane – przy czym nie niższą niż 16° C w pomieszczeniach o temperaturze obliczeniowej 20° C i wyższej.

Wniosek STOW został w całości uwzględniony w projekcie nowego rozporządzenia WT.

Przepisy w projekcie nowego rozporządzenia WT związane z rozliczaniem kosztów ciepła:

(projekt z dnia 9 czerwca 2025 r.):

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia budowlane oraz ich usytuowanie na działce budowlanej, a także warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych.

§ 2. 1. Przepisy działów **I–XI** rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynku lub jego części, zgodnie z ich przeznaczeniem, a także do związanego z nimi urządzenia budowlanego, z wyjątkiem § 134 ust. 8, § 146 ust. 7 oraz § 218 ust. 2.

2. Przepisy działu **XII** rozporządzenia **stosuje się przy użytkowaniu budynku mieszkalnego.**

.....
§ 120. 1. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym, budynku zamieszkania zbiorowego i budynku użyteczności publicznej stosuje się urządzenie do pomiaru ilości ciepła lub paliwa zużywanego do przygotowania ciepłej wody użytkowej.

2. W budynku mieszkalnym wielorodzinnym do pomiaru ilości zimnej i ciepłej wody użytkowej, dostarczanej do poszczególnych lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, stosuje się zestawy wodomierzowe, zgodnie z warunkami określonymi w Polskiej Normie dotyczącej zabudowy zestawów wodomierzowych w instalacjach wodociągowych oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. –Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).

.....
§ 133

3. Grzejnik oraz inne urządzenie odbierające ciepło z instalacji ogrzewczej zaopatruje się w regulator dopływu ciepła, z wyjątkiem instalacji ogrzewczej w budynku zakwaterowania w zakładzie karnym i areszcie śledczym.

4. W budynku zasilanym z sieci ciepłowniczej oraz w budynku z własnym (indywidualnym) źródłem ciepła na olej opałowy, paliwo gazowe lub energię elektryczną, regulator dopływu ciepła do grzejnika ma działać automatycznie, w zależności od zmian temperatury wewnętrznej w pomieszczeniu, w którym jest zainstalowany. Warunek ten nie dotyczy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej, budynku rekreacji indywidualnej, a także poszczególnych lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych wyposażonych we własne instalacje ogrzewcze.

5. Urządzenie, o którym mowa w ust. 4, ma umożliwiać użytkownikom uzyskanie w pomieszczeniu temperatury niższej od obliczeniowej, przy czym nie niższej niż **16°C** w pomieszczeniu o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej.

6. Instalacja ogrzewcza zasilana z sieci ciepłowniczej ma być sterowana urządzeniem do regulacji dopływu ciepła, działającym automatycznie, odpowiednio do zmian zewnętrznych warunków klimatycznych.

.....
§ 134

2. Budynek z instalacją ogrzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej zaopatruje się w następujące urządzenia służące do rozliczania zużytego ciepła:

1) ciepłomierz (układ pomiarowo-rozliczeniowy) do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do instalacji ogrzewczej budynku;

2) urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych w budynku.

3. W przypadku zasilania instalacji ogrzewczej wodnej z kotła, budynek mający więcej niż jeden lokal mieszkalny lub lokal użytkowy zaopatruje się w następujące urządzenia służące do rozliczania kosztów zużytego ciepła:

1) urządzenie do pomiaru ilości zużytego paliwa w kotłowni;

2) urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych w budynku.

.....
6. Instalację ogrzewczą wyposaża się w urządzenia umożliwiające:

- 1) automatyczne regulowanie temperatury oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach;
- 2) ciągłe monitorowanie sprawności instalacji w sposób zapewniający informacje na temat znaczących zmian sprawności instalacji oraz konieczności jej serwisowania;
- 3) sterowanie instalacją w zakresie wytwarzania, dystrybucji, magazynowania, zużycia energii oraz równowagi hydraulicznej;
- 4) zdolność do reagowania na sygnały zewnętrzne i do dostosowywania zużycia energii.

7. W przypadku braku możliwości montażu urządzeń, o których mowa w ust. 6 pkt 1, dopuszcza się wyposażenie instalacji ogrzewczej w urządzenia, które automatycznie regulują temperaturę w strefie ogrzewanej.

8. Wymaganie, o którym mowa w ust. 6 i 7, stosuje się również w przypadku wymiany źródła ciepła w budynkach użytkowych

9. Wymaganie, o którym mowa w ust. 6-8, stosuje się w przypadku, gdy jest to odpowiednie pod względem:

- 1) technicznym i funkcjonalnym oraz
- 2) ekonomicznym, ustalonym na podstawie porównania początkowych kosztów wyposażenia w urządzenia, o których mowa w ust. 6, ze spodziewanymi oszczędnościami kosztów energii, wynikającymi z instalacji tych urządzeń, gdzie okres zwrotu z inwestycji jest nie dłuższy niż 5 lat.

10. Urządzenia pomiarowe, o których mowa w ust. 2 i 3 mają mieć funkcję zdalnego odczytu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne.

.....

DZIAŁ XII

Użytkowanie budynków mieszkalnych

§ 365. 1. Instalacje i urządzenia centralnego ogrzewania w okresie ich użytkowania utrzymuje się w pełnej sprawności technicznej, w szczególności w zakresie:

- 1) ich drożności;
- 2) utrzymania właściwych temperatur obliczeniowych, zgodnie z § 133 ust. 2, we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach.

2. Dopuszcza się utrzymywanie w pomieszczeniu w lokalu mieszkalnym temperatury niższej od obliczeniowej, przy czym nie niższej niż 16°C – w pomieszczeniu o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej.

.....

WNIOSKI:

1. Projekt rozporządzenia zawiera przepisy obowiązującego rozporządzenia z 2002 r. dotyczące bezpośrednio lub pośrednio z rozliczaniem kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. w budynkach wielolokalowych – nie ma zmian merytorycznych. Ponadto, odpowiedni przepis (§ 133 ust. 3) nawiązuje do ustawy Prawo energetyczne odnośnie do wymagania instalowania urządzeń z funkcją zdalnego odczytu.
2. Przepis § 365 ust. 2 o dopuszczeniu utrzymywania w lokalach budynku wielolokalowego temperatury 16° C jest korzystny dla rozliczania kosztów ogrzewania. Odpowiada także zarządom budynków a zwłaszcza użytkownikom lokali w takich budynkach.
3. Konsekwencją takiego zapisu powinna być zmiana zapisu § 8 ust. 2 w Rozporządzeniu MKiŚ z dnia 07 grudnia 2021 r. sprawie wyliczania minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla lokalu.
4. Uprawnienie użytkownika lokalu o możliwości utrzymywania w nim temperatury 16° C, umożliwi mniejsze zużycie ciepła na ogrzewanie i w konsekwencji mniejsze opłaty za ogrzewanie lokalu.

Opracowano w Zespole Specjalistów Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii.