

## Rozliczanie kosztów ogrzewania w wielolokalowych budynkach mieszkalnych

*Dokonane w 2021 r. zmiany w ustawie Prawo energetyczne [1], implementujące postanowienia art. 9a–11a Dyrektywy 2018/2002/UE, a także przepisy Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska (MKiŚ) z 7 grudnia 2021 r. [2], dotyczące rozliczania kosztów ciepła w budynkach mieszkalnych wielolokalowych, z uwagi na zakres i sposób dokonanych zmian nie zawsze są zrozumiałe przez zarządców budynków. Pytania kierowane do Stowarzyszenia dotyczą m.in. dostosowania regulaminu rozliczeń do nowych przepisów lub opracowania nowego regulaminu, sposobu wyliczania opłacalności stosowania urządzeń, wyliczania kosztów zmiennych minimalnych i maksymalnych dla lokalu w przypadku rozliczenia przy zastosowaniu podzielników kosztów ogrzewania oraz tego, jak stosować rozliczanie zamienne<sup>1</sup>.*

*Departament Ciepłownictwa MKiŚ, do którego Stowarzyszenie zwróciło się o opinię na temat niektórych zagadnień, w odpowiedzi wskazał na konkretne przepisy ww. rozporządzenia i wyjaśnił, że decyzję zawsze podejmuje właściciel lub zarządca budynku. Stwierdza się także, że Ministerstwo Klimatu i Środowiska nie ma w planach wprowadzenia opinii lub zaleceń w sprawie stosowania przepisów określonych rozporządzeniem. W tej sytuacji zarząd Stowarzyszenia postanowił opracowywać i sukcesywnie zamieszczać własne opinie, dotyczące praktycznych aspektów stosowania m.in. wyżej wymienionych zagadnień. Na uwagę zasługują także inne problemy z którymi zwracają się do Stowarzyszenia zarządcy budynków. Poniżej przytaczamy przykładowe pytania:*

### Zarząd przeciwny opomiarowaniu kosztów ogrzewania

***Pomimo obowiązywania nowych przepisów, zarząd wspólnoty mieszkaniowej jest przeciwny instalowaniu podzielników kosztów ogrzewania. Na zebraniu taki wniosek zarządu uzyskał większość głosów. Czy jest to zgodne z obowiązującymi przepisami prawa? Co można zrobić, aby doprowadzić do opomiarowania budynku?***

Od dnia 22 maja 2021 r. obowiązują nowe przepisy, dotyczące rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych, tj. ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej.

W tej sprawie ustawa Prawo energetyczne w art. 45a ust. 7 stanowi, że właściciele lub zarządcy budynków wielolokalowych, są zobowiązani wyposażyć budynki i grupy lokali w ciepłomierze. Natomiast lokale – o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne – powinni wyposażyć w ciepłomierze lub w podzielniki kosztów ogrzewania oraz w wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej. Urządzenia instalowane w lokalach powinny mieć funkcję zdalnego odczytu.

Natomiast art. 45a ust. 8 stanowi, że do rozliczania kosztów zakupu ciepła do budynku, w części dotyczącej ogrzewania lokali użytkowników, mogą być stosowane ciepłomierze lub podzielniki kosztów

ogrzewania. Kubatura lub powierzchnia lokali może być stosowana tylko wówczas, jeśli zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.

Z powyższych przepisów wynika jednoznacznie, że o tym, jaką metodę stosować do rozliczania kosztów ogrzewania lokali (także ciepłej wody użytkowej), decyduje techniczna możliwość instalowania urządzeń (ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania) oraz opłacalność ich stosowania. Obowiązujące przepisy są więc jednoznaczne i wykluczają dowolność/arbitralność w podejmowaniu decyzji przez właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego w tej sprawie.

Na podstawie upoważnienia zawartego w ustawie Prawo energetyczne, minister Klimatu i Środowiska w dniu 7 grudnia 2021 r. wydał rozporządzenie, które w §3–§5 określa szczegółowe warunki ustalania technicznej wykonalności oraz opłacalności stosowania ciepłomierzy lokalowych lub podzielników kosztów ogrzewania.

Nowe przepisy ustawy Prawo energetyczne, dotyczące rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych obowiązują od 22 maja 2021 r. Od tego terminu zarządcy budynków powinni je odpowiednio stosować. Dotyczy to zarówno budynków, w których w dniu wejścia w życie przepisów ustawy rozliczanie kosztów ogrzewania odbywało się na podstawie ciepłomierzy lokalowych lub podzielników kosztów ogrzewania, jak też tych, w których koszty ogrzewania były rozliczane na podstawie powierzchni/kubatury lokali. W budynkach, w których zainstalowane urządzenia nie posiadają funkcji zdal-

nego odczytu, w terminie do dnia 1 stycznia 2027 r. należy takie urządzenia zastąpić nowymi, posiadającymi taką funkcję.

Natomiast w tych budynkach, w których nie ma zainstalowanych ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania, należy przystąpić do ich instalowania, a następnie do rozliczania kosztów ogrzewania według tych urządzeń. Zakończenie prac powinno nastąpić najpóźniej do 1 stycznia 2027 r. Należy mieć na uwadze, że zgodnie z §12 ww. rozporządzenia, w terminie do 24 grudnia 2022 r. każdy zarządca budynku, także nieopomiarowanego, zobowiązany jest do dostosowania regulaminu rozliczeń do zmian wynikających z tego rozporządzenia.

Zgodnie z nowymi przepisami, właściciel/zarządca budynku wielolokalowego – dotąd nieopomiarowanego – zobowiązany jest do wykonania analizy technicznej możliwości instalowania urządzeń oraz opłacalności ich stosowania. Przepisy rozporządzenia określają tylko ogólne przesłanki wykonania takiej analizy; nie ma podanego np. wzoru/formularza na dokonanie takiej analizy (na stronie: [www.irkom.org.pl/opinie](http://www.irkom.org.pl/opinie) można zapoznać się z projektem formularza analizy). Na podstawie tej analizy zarządca budynku powinien podjąć decyzję o wyborze metody rozliczeń. Wprowadzenie wybranej metody rozliczeń musi nastąpić najpóźniej do 1 stycznia 2027 r. Trzeba przy tym mieć na uwadze, że zgodnie z art. 45a ust. 8 rozliczanie kosztów ogrzewania na podstawie kubatury lub powierzchni lokali może być stosowane wyłącznie w przypadkach, gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.

<sup>1</sup> Opinię Stowarzyszenia znajdującej się w zakładce: [www.irkom.org.pl/opinie](http://www.irkom.org.pl/opinie).



Nie realizując ww. przepisów ustawy i rozporządzenia, zarządca budynku może ponieść odpowiedzialność zapisaną w art. 56 ust. 1 pkt 6a ustawy Prawo energetyczne. Kompetencje w tym zakresie posiada prezes Urzędu Regulacji Energetyki, do którego zainteresowani mogą występować z odpowiednimi wnioskami.

**Warto tu jeszcze przytoczyć przepisy ustawy o własności lokali.** Jeśli bowiem zarząd jest przeciwny opomiarowaniu, to może nie chcieć zwołać nadzwyczajnego zebrania właścicieli lokali, chociaż należy to do jego kompetencji. Nie oznacza to jednak, że właściciele lokali są bezbronni. Zebranie nadzwyczajne może zostać zwołane na podstawie wniosku właścicieli lokali, posiadających łącznie co najmniej 10% udziałów w nieruchomości wspólnej. W razie złożenia takiego wniosku, zgodnie z art. 31 lit. b UWL, zarząd lub zarządca jest zobowiązany do zwołania zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej i nie ma prawa do oceny zasadności wniosku. Jeżeli zarząd poprzez swoją beczynność, mimo prawidłowego wniosku współwłaścicieli, blokuje zwołanie zebrania, działa sprzecznie z przepisami prawa – co potwierdził w swoim wyroku, m.in. Sąd Apelacyjny w Gdańsku (sygn. V ACa 381/16) – i powoduje powstanie odpowiedzialności zarządu wobec wspólnoty według ogólnych zasad odpowiedzialności odszkodowawczej (patrz: Wyrok SN z dnia 15 czerwca 2010 r., sygn. II CNP 8/10).

W sytuacjach beczynności zarządu lub zarządcy dopuszczalne jest więc samodzielne zorganizowanie zebrania przez członków wspólnoty. Utrwalił się przy tym w orzecznictwie sądowym pogląd, że przy zwoływaniu zebrania członków wspólnoty nie jest istotne, kto i w jaki sposób je zwołał, ale to, czy członkowie wspólnoty mieli możliwość o terminie zebrania poznać wiedzę i być na nim obecni (patrz: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 stycznia 2016 r., sygn. I ACa 834/15).

## Czy można wrócić do rozliczania kosztów ogrzewania według powierzchni użytkowej?

***Czy spółdzielnia mieszkaniowa, po zakończeniu okresu obowiązywania umowy na montaż podzielników i usług rozliczeniowych kosztów centralnego ogrzewania, może przeprowadzić analizę opłacalności i wykonalności, a w przypadku, gdyby okazało się, że montaż ww. urządzeń jest nieopłacalny, podjąć decyzję o rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania według powierzchni użytkowej?***

Intencją Dyrektywy 2018/2002/UE, której postanowienia zapisane w art. 9a–11a zostały implementowane do przepisów polskiego prawa, jest opomiarowanie wszystkich budynków mieszkalnych wielolokalowych oraz rozliczanie kosztów ciepła według indywidualnego zużycia w lokalach takich budynków. Jednocześnie to wymaganie zostało obwarowane technicznymi warunkami instalacji oraz opłacalnością stosowania urządzeń (odpowiednio ciepłomierzy lokalowych, podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy ciepłej wody użytkowej). Mając powyższe na uwadze, podejmowanie działań w kierunku przeciwnym, tj. demontowanie urządzeń i rezygnacja z indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania jest sprzeczne z tymi celami.

Zgodnie z przepisem §11 ust. 1 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 9 grudnia 2021, w przypadku budynku wielolokalowego, który w dniu wejścia w życie rozporządzenia (tj. 24 grudnia 2021 r.) był wyposażony w ciepłomierze albo podzielniki kosztów ogrzewania,

zarówno posiadające, jak i nieposiadające funkcji zdalnego odczytu, nie dokonuje się oceny ani warunków technicznych montażu, ani opłacalności stosowania urządzeń.

Jeżeli po wejściu w życie przepisów ustawy i rozporządzenia kończy się termin umowy o usługę rozliczeniową, zawartą przez zarządcę budynku z firmą rozliczającą, należy wprowadzić odpowiedni aneks lub zawrzeć nową umowę o taką usługę. Umowa powinna m.in. uwzględniać istotne postanowienia zawarte w nowych przepisach. Instalowane nowe urządzenia (podzielniki kosztów ogrzewania) powinny posiadać funkcję zdalnego odczytu.

Z powyższego wynika, że oceny technicznych warunków montażu urządzeń oraz opłacalności ich stosowania dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do budynków dotychczas nieopomiarowanych. Instalowanie urządzeń ze zdalnym odczytem (w tym podzielników kosztów ogrzewania) we wszystkich budynkach wielolokalowych powinno być zakończone do 1 stycznia 2027 r.

Właściciel/zarządca budynku, podejmując różne decyzje dotyczące rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych, powinien mieć na uwadze także przepisy art. 56 ust. 1, które przewidują sankcje za naruszanie przepisów ustawy Prawo energetyczne.

### Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tj. DzU z 1 lipca 2022 r. poz. 1385)
2. 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 (DzU z 2021r. poz. 2273)

**Kazimierz Dudziński**

Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii,  
[www.irkom.org.pl](http://www.irkom.org.pl)