



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 22 kwietnia 2024 roku

Pan
Donald Tusk
Prezes Rady Ministrów
Rzeczypospolitej Polskiej

L.dz./424 /2024

Szanowny Panie Premierze;

Dotyczy: Rozporządzenia 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, poz. 2273).

W imieniu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie zrzeszającego ok. 500 spółdzielni mieszkaniowych, na podstawie art. 240 § 3 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze zgodnie z którym do zadań związku rewizyjnego należy reprezentowanie interesów zrzeszonych spółdzielni wobec organów administracji państwowej, **zwracamy się do Pana Premiera z pilną prośbą o podjęcie interwencji w sprawie zmiany zapisów Rozporządzenia 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, poz. 2273).**

Problemy związane z indywidualnym rozliczaniem kosztów dostawy ciepła są powszechnie znane od kilkunastu lat. Szereg spraw sądowych skierowanych przeciwko spółdzielniom mieszkaniowych o rozliczanie ciepła poskutkowało różnorodnością wyroków odnoszących się do tych samych zagadnień, związanych z rozliczaniem ciepła przy zastosowaniu podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

Metoda rozliczania kosztów centralnego ogrzewania przy użyciu podzielników, która miała zachęcać do oszczędzania energii cieplnej, okazała się źródłem konfliktów pomiędzy zarządcami budynków a użytkownikami lokali.

W takiej sytuacji Związek zwrócił się z pismem z dnia 27 listopada 2019 roku do Ministra Aktywów Państwowych z prośbą o pilną nowelizację art. 45a ustawy *Prawo energetyczne*. Również Rzecznik Praw Obywatelskich wielokrotnie występował w tej sprawie.

W w/w piśmie zawarliśmy propozycje rozwiązań zapisów ustawy, które w naszej ocenie pozwoliłyby na rozliczanie energii ciepłej na poszczególne lokale mieszkalne w sposób przejrzysty dla użytkowników lokali z jednoczesnym uwzględnieniem struktury kosztów dostawy ciepła przez przedsiębiorstwa energetyczne. Część naszych uwag została uwzględniona przy tworzeniu zapisów nowelizacji art. 45a ustawy *Prawo energetyczne*.

Związek również postulował do ustawodawcy o podjęcie działań w zakresie wprowadzenia przepisów traktujących podzielniki jako urządzenia pomiarowe, które podlegałyby wówczas wymaganiam stawianym ustawą *Prawo o miarach*, bądź też wprowadzenia dla podzielników kosztów ogrzewania obowiązku uzyskania certyfikatu zgodnie z ustawą o systemie zgodności i nadzoru rynku.

Problem ten poruszył Rzecznik Praw Obywatelskich w swoim wystąpieniu z dnia 2 listopada 2017 roku do Ministra Energii- pismo IV.7215.186.2016.DZ.

W dniu 22 maja 2021 roku weszła w życie *ustawa z dnia 20 kwietnia 2021 roku o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. 2021, poz. 868), która dokonała zmian w art. 45a ustawy *Prawo energetyczne* oraz wprowadziła dodatkowo art. 45 c i art. 45d.

W dniu 23 grudnia 2021 roku weszło w życie *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, poz. 2273).

Zasady rozliczania kosztów ogrzewania i podgrzania wody określone są więc w art. 45a ustawy *Prawo energetyczne* oraz w wyżej przywołanym rozporządzeniu.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP zarówno w procesie legislacyjnym *ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. 2021, poz. 868), zmieniającej art. 45a ustawy *Prawo energetyczne* oraz implementujący Dyrektywę 2018/2002/UE z dnia 11 grudnia 2018 roku, jak i w procesie legislacyjnym kolejnych projektów *rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska*, wnosił szereg uwag do treści w/w aktów prawnych z propozycją zmiany niektórych zapisów.

Rozporządzenie wprowadziło istotne zmiany w rozliczaniu kosztów ogrzewania przy zastosowaniu podzielników kosztów.

W § 7 ust. 2 oraz w § 8 rozporządzenia wprowadzono obowiązek ustalania dla poszczególnych lokali maksymalnego i minimalnego kosztu zużycia ciepła:

§ 7. (..)

2. 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.

§ 8. 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 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.4).”

W pismach z dnia 17 września 2021 roku oraz z dnia 10 listopada 2021 roku L.dz./114/2021 zwracaliśmy uwagę na brak precyzyjnych zapisów dotyczących obliczenia maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła na podstawie w/w zapisu:

„Według naszej opinii należałoby w rozporządzeniu zawrzeć zapis, który w sposób prosty i jednoznaczny pozwoliłby na ustalenie maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła w lokalu (...).”

Podobną opinię w sprawie braku precyzyjnego określenia sposobu maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła wyraził Prezes Urzędu Regulacji Energetyki – pismo DPR.023.69.2021.RT z dnia 17 września 2021 roku:

„ Proponuje się rozważenie doprecyzowania zasady ustalania maksymalnego kosztu zmiennego i minimalnego kosztu zmiennego, bowiem wskutek niejednoznacznych zapisów projektu wielkości te są abstrakcyjne i niedookreślone. Przepisy ani nie wskazują metody wyliczania takich wielkości, ani nie odsyłają do innych przepisów w tej sprawie, pozostawiając to zagadnienie do rozwiązania przy użyciu zasad wynikających z indywidualnej wiedzy zarządców.”

Opinia Polskiego Stowarzyszenia Inżynierów i Techników Sanitarnych – pismo znak 208/2021/B z dnia 20 września 2021 roku:

„Brak informacji/wytucznych jak określić koszt maksymalny i minimalny. Tu powinna być jakaś metodyka lub informacja (np. maks. koszt ogrzania do temperatury....), ponieważ te wartości nie powinny być przyjmowane bez obliczeń).(…)”

Przy wyliczaniu kosztów zmiennych zakupu ciepła zależnych od jego zużycia uwzględnia się zamówioną moc cieplną dla budynku, koszt ciepła, okres rozliczeniowy w sezonie grzewczym oraz średnią temperaturę w sezonie grzewczym..... punkt nie jest jasny czy dotyczy to poszczególnych lokali czy budynku.”

To tylko jedne z nielicznych opinii dotyczących zapisu o maksymalnym i minimalnym koszcie zmiennym zakupu ciepła.

Ministerstwo Klimatu i Środowiska nie wzięło jednak tej argumentacji pod uwagę i niejasne, nieprecyzyjne rozporządzenie weszło w życie 24 grudnia 2021 roku.

Związek, zgodnie z wnioskami spółdzielni mieszkaniowych, nie kwestionował zastosowania maksymalnego i minimalnego kosztów zmiennych zakupu ciepła, lecz kwestionował brak sposobu ich określenia w rozporządzeniu.

Jeszcze w procesie legislacyjnym rozporządzenia pismem L.dz./881/2021 z dnia 17 września 2021 roku Związek wniósł propozycję zmiany zapisu § 13 (obecnie w rozporządzeniu jest to § 8):

„Propozycja przykładowego brzmienia § 13:

„§ 13. W przypadku gdy wyliczone na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania indywidualne zużycie ciepła w lokalu w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokalu w budynku wielolokalowym w okresie rozliczeniowym jest:

a) niższe niż 50% średniego zużycia przypadającego na 1m² powierzchni użytkowej lokalu wyliczonego dla całej jednostki rozliczeniowej, to podstawą ustalenia zużycia indywidualnego dla takiego lokalu jest iloczyn jego powierzchni użytkowej i 50% średniego zużycia przypadającego na 1m² w jednostce rozliczeniowej;

b) wyższe niż 250% średniego zużycia przypadającego na 1m² powierzchni lokalu użytkowej lokalu wyliczonego dla całej jednostki rozliczeniowej, to podstawą ustalenia zużycia indywidualnego dla takiego lokalu jest iloczyn jego powierzchni użytkowej i 250% średniego zużycia przypadającego na 1m² w jednostce rozliczeniowej”.

Rozwiązanie to zaproponowano dla uproszczenia sposobu ustalenia maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła, a przyjęte wielkości procentowe wynikały z propozycji przedstawionych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

W/w propozycji Związku nie uwzględniono.

Już po wejściu w życie rozporządzenia pismem z dnia 9 lutego 2022 roku L.dz. /132/2022 Związek zwrócił się do Ministerstwa Klimatu i Środowiska o rozważenie zmiany § 8 rozporządzenia w w/w brzmieniu. Uzasadniając nasz postulat przywołaliśmy nie tylko uproszczenie obliczeń, a przez to ograniczenie kosztów corocznego przeprowadzania rozliczeń kosztów ogrzewania, ale również fakt, że przyjęcie do rozliczeń metody określonej w § 8 rozporządzenia spowoduje rezygnację użytkowników lokali ze stosowania podzielników:

„Może się również okazać, że zastosowanie dla kilku lokali w budynku tak ustalonej opłaty minimalnej spowoduje, że suma opłat ustalona dla poszczególnych lokali w danym budynku przekroczy koszt ciepła stanowiący koszty zmienne zależne od jego zużycia, a w konsekwencji również koszty dostawy ciepła do danego budynku.

Montaż urządzeń do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania danego lokalu powinien stymulować energooszczędne zachowania użytkowników lokalu. Przyjęte w rozporządzeniu założenia do obliczenia minimalnego zużycia ciepła w lokalu, spowodują, że zatracona zostanie funkcja podzielnika kosztów jako stymulatora oszczędzania ciepła, co w konsekwencji doprowadzi do odstąpienia użytkowników lokali od oszczędzania ciepła.(...)

Ze względu na fakt, że jest to temat wyjątkowo drażliwy, ponieważ dotyczy opłat za lokale mieszkalne, nie widzimy podstaw do ustalania opłaty minimalnej w oparciu o

zużycie ciepła przez dany lokal na zasadach określonych w § 8 ust. 2.”.

Niestety Ministerstwo Klimatu i Środowiska nie wzięło pod uwagę naszego stanowiska.

W dniu 2 listopada 2022 roku organizacje i stowarzyszenia tj. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, Ogólnopolskie Stowarzyszenie Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości Ekspert, Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami, Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii wystąpiły wspólnie do Ministerstwa Klimatu i Środowiska w sprawie zmiany § 8 rozporządzenia.

W piśmie wskazano na konieczność przyjęcia określonych założeń dla obliczania maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła w lokalu, ponieważ brak tych założeń uniemożliwia przyjęcie jednoznacznego algorytmu do wyznaczania tych wartości. Do pisma załączono opracowanie naukowe, w którym zaprezentowana została metoda wyliczania maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla lokalu.

W piśmie podkreślono, na co Związek zwracał uwagę wielokrotnie w swoich wcześniejszych wystąpieniach do Ministerstwa Klimatu i Środowiska, że sposób wyznaczania tych parametrów jest nie tylko nieprecyzyjny, ale także trudny i kosztowny w praktycznym stosowaniu. Zaproponowano przyjęcie rozwiązania dla obliczania maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła analogicznie jak w propozycji Związku przedłożonej w procesie legislacyjnym rozporządzenia. Rozwiązanie to wskazywałoby na jednoznaczne ustalenie wymaganych kosztów zmiennych, byłoby mniej kosztowne w zastosowaniu i bardziej zrozumiałe dla użytkowników lokali.

Z odpowiedzi Ministerstwa Klimatu i Środowiska – pismo DC-WKiC.055.58.2023.WS z dnia 6 lutego 2023 roku:

„Zwracam uwagę, że w przypadku podjęcia przedmiotowej kwestii w przyszłości, konieczne jest obliczeniowe potwierdzenie założonych wielkości przedziałów procentowych, które można by było zastosować w nowych przepisach (...) Ponadto informujemy, że Ministerstwo Klimatu i Środowiska analizuje możliwości wprowadzenia zmian do art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1977 r.- Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.)”.

Związek Rewizyjny oraz inne organizacje zrzeszające zarządców nieruchomości odpowiedziały pismem z dnia 2 marca 2023 roku, dołączając kolejne opracowania naukowców. W piśmie podkreślono min. że:

„ - Literalne zastosowanie wymagań zapisanych w rozporządzeniu (§ 8 ust. 1-2) jest skomplikowane, kosztowne i ze względów technicznych może zdecydowanie utrudnić realizację celów zapisanych w ustawie. Należy mieć na uwadze, że przypadku lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, całkowita ilość ciepła dostarczonego do lokalu z instalacji centralnego ogrzewania jest wielkością nieznaną, niemierzoną. Gdyby ilość ciepła minimalna i maksymalna miała być wyliczana, jak zapisano w § 8 rozporządzenia, to konieczne jest podanie założeń do tych wyliczeń. Samo określenie minimalnej temperatury w lokalu nie wystarczy. Nieznana pozostaje wentylacja w lokalu, temperatury w sąsiednich pomieszczeniach, temperatura maksymalna w lokalu, zyski ciepła itp.

- Brak tych założeń w rozporządzeniu uniemożliwia wybranie jednoznacznego algorytmu prowadzącego do wyznaczenia maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego dla lokalu w okresie rozliczeniowym. Z tego powodu we wskazanych niżej opracowaniach naukowych zaprezentowano kilka różniących się od siebie metod wyliczenia kosztu zmiennego minimalnego i maksymalnego dla lokalu, a każda z tych metod, choć spełnia wymogi formalne rozporządzenia, prowadzi do innych wyników dla tego samego lokalu (zob.[1] 4.2 i 4.3, [4] Appendix). Podane przez autorów błędy względne pomiędzy wynikami poszczególnych metod sięgają kilkudziesięciu procent, a w skrajnym przypadku przekraczają 100%.

- Ustalony w § 8 rozporządzenia sposób wyznaczania tych parametrów jest także bardzo pracochłonny, a ich wyliczenie – jak wspomniane powyżej - daje różne wyniki dla tych samych lokali w budynku, co potwierdzają m.in. – wskazane niżej - publikacje naukowców. Autorzy opracowań naukowych, zwracają także uwagę na skomplikowane obliczanie wskazanych parametrów oraz na trudności w praktycznym stosowaniu tej metody [3]. Jednocześnie z przedstawionych przez nich obliczeń wynika, że różne mieszkania w danym budynku mogą mieć inną obliczoną wartość limitów, co jest sprzeczne z ideą stosowania współczynników wyrównawczych, których zadaniem jest wyrównywanie zróżnicowanego jednostkowego zapotrzebowania na ciepło poszczególnych mieszkań, wynikających z architektury i położenia mieszkania w budynku. Należy podkreślić, że w przeprowadzonych badaniach [1] dokonano porównania parametrów obliczeniowych wykonanych dla przykładowych budynków do proponowanej przez nas metody procentowej, w której przyjmuje się dla lokalu jako MINIMUM : 50% średniego wskazania jednostkowego podzielnika (lub 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego) w danym budynku i MAKSIMUM : 250% średniego wskazania jednostkowego podzielnika (lub 250% średniego jednostkowego kosztu zmiennego) w danym budynku. Z porównania tych parametrów wynika, że proponowane przez nas wartości mieszczą się w spectrum wyników jakie zostały uzyskane przez naukowców w drodze żmudnych obliczeń, co uzasadnia przyjęcie proponowanych przez nas wyżej wielkości procentowych. Wspomniane powyżej średnie wartości wskazań jednostkowych podzielników i jednostkowego kosztu zmiennego są wyznaczane w prosty sposób w każdym okresie rozliczeniowym i jednocześnie uwzględniają warunki klimatyczne w danym sezonie i charakterystykę budynku.

- Należy mieć na uwadze, że w przypadku zaproponowanej w rozporządzeniu metody określania kosztów MIN MAX dla każdego okresu rozliczeniowego, konieczne byłoby dokonywanie obliczeń dla tysięcy lokali w budynkach. Z uwagi na charakter tych zadań, zarządcy budynków z reguły będą je zlecali firmom zewnętrznym, co wygeneruje ekstra koszty, które będą musieli ponieść mieszkańcy. W sytuacji drastycznych podwyżek cen ciepła, ten dodatkowy koszt nie jest pożądany zwłaszcza, że już obecnie wielu użytkowników lokali ma problemy z regularnym wnoszeniem opłat za mieszkanie, z czego największa część dotyczy ogrzewania i c.w.u. Ponadto, zaproponowany w rozporządzeniu sposób obliczania wskazanych wartości nie będzie zrozumiały dla użytkowników lokali przez co może powodować nieufność a nawet podejrzliwość.

- Ustalenie maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła dla lokalu należy określić w sposób przejrzysty i prosty; natomiast zaproponowana w rozporządzeniu metoda jest merytorycznie zasadna, ale niejednoznaczna w realizacji i nierealna do powszechnego zastosowania. Niejednoznaczność metod obliczeniowych w wyznaczeniu wartości kosztu minimalnego i maksymalnego uniemożliwia w praktyce potwierdzenie ich poprawności, co może być istotną przeszkodą dla sądów rozpatrujących spory dotyczące prawidłowości rozliczeń kosztów ogrzewania.

- Aktualny stan prawny wynikający z w/w rozporządzenia zamiast ułatwiać, utrudnia zarządcom budynków wykonywanie zadań dotyczących rozliczania kosztów ogrzewania w budynkach wielolokalowych. Wielu z nich – zarządzających budynkami dotąd nieopomiarowanymi - wstrzymuje się z podejmowaniem decyzji o instalowaniu urządzeń do rozliczania kosztów ciepła oczekując na zmianę przepisów.”.

Na powyższe pismo Ministerstwo Klimatu i Środowiska nie udzieliło dotychczas odpowiedzi- minął ponad rok.

Problem stosowania przepisów rozporządzenia został przedstawiony również na spotkaniu w dniu 18 maja 2023 roku przedstawiciele Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP i spółdzielni mieszkaniowych z Wiceminister Klimatu i Środowiska Panią Anną Łukaszewską- Trzeciakowską, Prezesem Urzędu Regulacji Energetyki Panem Rafałem Gawinem oraz Dyrektorami Departamentów Ministerstwa.

Pani Minister zarządziła powołanie zespołu roboczego do analizy ustawowych rozwiązań. Jednak do utworzenia tego zespołu nie doszło.

W naszych wystąpieniach do Ministerstwa Klimatu i Środowiska wielokrotnie zwracaliśmy uwagę na fakt, że minimalne koszty zmienne zakupu ciepła przypisane do danego lokalu powinny być ustalone na dużo niższym poziomie niż założono to w § 8 ust. 2 rozporządzenia.

Podkreślamy, że zastosowanie zapisów § 7 i § 8 rozporządzenia i ustalenie na podstawie tych zapisów wartości maksymalnego zużycia ciepła w danym lokalu przy zastosowaniu minimalnej temperatury w lokalu w wysokości 16° C (wprowadzonej interpretacją MKiŚ) doprowadza do sytuacji, że minimalny koszt zmienny zakupu ciepła przy przyjęciu jednego z możliwych algorytmów jest ustalony na poziomie ok. 70-80% średniego zużycia ciepła w budynku.

Oznacza to, że niezależnie od tego jakie oszczędności ciepła poczyni użytkownik lokalu i tak musi zapłacić za zużycie ciepła w w/w wysokości.

Należy podkreślić, że w wielu budynkach zamontowane są zawory termostacyjne bez ograniczenia nastawy do +16° C tj. nie spełniające warunków określonych w § 134 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ponieważ dopiero to rozporządzenie od 16 grudnia 2002 roku wprowadziło wymóg stosowania zaworów termostacyjnych z nastawą umożliwiającą użytkownikom lokali uzyskanie temperatury niższej niż obliczeniowej, przy czym nie niższej niż +16 C dla budynków wybudowanych po wejściu w życie rozporządzenia. Dla pozostałych budynków nie ma obowiązku montowania takich zaworów.

Minimum i maksimum powinno być ustalone w rozsądnych granicach, aby nie zatracić sensu oszczędzania energii.

Mieszkańcy w spółdzielniach buntują się przeciwko rozliczeniom ostatniego sezonu grzewczego uwzględniającego nowe zasady wprowadzone rozporządzeniem. Chcą oszczędzać ciepło, ale na zasadach przy zastosowaniu których oszczędności ciepła przekładałyby się bezpośrednio na wysokość rachunków otrzymywanych za ciepło.

Jednak wielokrotne próby zarządców nieruchomości, aby Ministerstwo Klimatu i Środowiska wprowadziło konkretny algorytm dla dokonania obliczeń maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła, algorytm który nie generowałby

wysokich kosztów dla spółdzielni przy jego stosowaniu oraz był przejrzysty dla użytkowników lokali okazały się bezskuteczne.

Zmuszeni jesteśmy również zwrócić uwagę na kolejny problem związany ze stosowaniem przepisów rozporządzenia.

O ile tematy techniczne zawarte w rozporządzeniu zostały potraktowane dość ogólnie, to część rozporządzenia dotycząca informacji, które musi przekazać zarządca budynku w związku z rozliczeniem kosztów dostawy ciepła do budynku i lokalu jest niezwykle rozbudowana.

Ponadto *ustawa o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw* (Dz. U. 2023, poz. 1772 ze zm.) wprowadziła dodatkowe obowiązki w zakresie informacji użytkowników lokali.

Zgodnie z art. 23 w/w ustawy zarządca jest zobowiązany do przedstawienia informacji właścicielom lokali w budynkach wielolokalowych o wysokości zmniejszenia rachunku za ciepło w wyniku zastosowania obniżonej opłaty za ciepło wynikającej z maksymalnej ceny dostawy ciepła albo najniższej ceny ciepła.

Zapis ten w ocenie Związku, jest niczym nieuzasadniony i nie wnosi nic dla przejrzystości rozliczenia kosztów dostawy ciepła na poszczególne lokale w budynkach wielolokalowych, a ma jedynie wydźwięk propagandowy i wprowadza wielu użytkowników lokali w błąd.

Zwracaliśmy na to uwagę w wielu wystąpieniach kierowanych do Premiera RP na etapie legislacji ustawy. Bezskutecznie.

Zakres informacji wprowadzony w w/w przepisach wymusza zmianę programów stosowanych w spółdzielniach przy sporządzaniu dokumentów rozliczeniowych, bądź zaangażowania wielu osób do wypełnienia obowiązku informacyjnego, przez co generowane są dodatkowe koszty zarówno przeprowadzenia dodatkowych rozliczeń, jak też przygotowania i przekazania stosownych dokumentów do każdego użytkownika lokalu indywidualnie.

Obliczenie maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla każdego lokalu w oparciu o zapisy rozporządzenia wymaga zlecenia tych obliczeń firmom zewnętrznym, co łączy się z dodatkowymi kosztami, zmniejszającymi efekt oszczędności energii cieplnej. Według naszej wiedzy firmy żądają ok. 30 zł/lokal za ustalenie tych wielkości.

W sytuacji wysokich kosztów utrzymania budynków mieszkalnych, wysokich cen mediów, spowodowanych wzrostem cen surowców, paliw, materiałów budowlanych, generowanie dodatkowych kosztów, którymi w konsekwencji zostaną obciążeni mieszkańcy, jest niedopuszczalne.

Należy wyraźnie podkreślić, że w art. 56 ust. 1 pkt 6a ustawy *Prawo energetyczne* zostały nałożone na spółdzielnie mieszkaniowe kary za niedostosowanie się do zapisów ustawy *Prawo energetyczne* i zapisów rozporządzenia:

„Art. 56. 1. Karze pieniężnej podlega ten, kto:

(...)

„6a) będąc właścicielem lub zarządcą budynku wielolokalowego, o którym mowa w art. 45a ust. 6, narusza obowiązek wyposażenia lokali budynku wielolokalowego w przyrządy pomiarowe lub urządzenia umożliwiające rozliczanie kosztów ciepła według zużycia kosztów ogrzewania oraz zużycia ciepłej wody w takich lokalach budynku wielolokalowego lub nie stosuje rozliczania kosztów według zużycia albo odmawia

wypełnienia obowiązków informacyjnych, o których mowa w art. 45a ust. 4a i art. 45c, lub pobiera opłaty za wypełnienie tych obowiązków informacyjnych.”.

O ile organy Państwa nie podejmują zmian legislacyjnych postulowanych przez zarządców nieruchomości w zakresie jednoznacznego określenia sposobu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynku, o tyle w szybkim tempie wprowadzane są zmiany ustawy *Prawo energetyczne* dotyczące kontroli zarządców nieruchomości w zakresie rozliczania kosztów dostawy ciepła na poszczególne lokale oraz w zakresie informacji przekazywanych użytkownikom lokali.

Na stronie Rządowego Centrum Legislacji dostępna jest informacja o projekcie ustawy o bonie energetycznym oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Nr projektu: UD 44), w którym przewiduje się zmianę ustawy *Prawo energetyczne*:

„a) poprzez dodanie nowego art. 45 aa - Prezes URE będzie miał prawo wglądu do dokumentów oraz żądania przedstawienia dokumentów lub informacji od właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego, o którym mowa w art. 45a ust. 6, dotyczących wyposażenia lokali budynku wielolokalowego w przyrządy pomiarowe lub urządzenia umożliwiające rozliczanie kosztów ciepła według zużycia kosztów ogrzewania oraz zużycia ciepłej wody w takich lokalach budynku wielolokalowego, a także stosowania rozliczania kosztów według zużycia oraz wypełniania obowiązków informacyjnych, o których mowa w art. 45a ust. 4a i art. 45c.”.

Przedstawiając powyższe zwracamy się z prośbą do Pana Premiera o interwencję w sprawie:

- zmiany zapisów rozporządzenia w celu doprecyzowania sposobu obliczania minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła;
- zmiany zapisów rozporządzenia oraz art. 23 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw dla ograniczenia obowiązków informacyjnych zarządców budynków do informacji niezbędnych dla zapoznania się użytkownika lokalu z rozliczeniem kosztów dostawy ciepła do budynku i lokalu;
- odstąpienia od wprowadzenia zapisu art. 45aa w ustawie *Prawo energetyczne* do czasu doprecyzowania zasad obliczania minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła oraz ograniczenia obowiązków informacyjnych.

2 wypracowani nocunku

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU

Tomasz Jördeczka

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Janowski