



Ministerstwo Klimatu i Środowiska

Departament Transformacji Ciepłownictwa
i Efektywności Energetycznej

DCE-WKiC.055.51.2024.PB
3352498.13289005.10704436
Warszawa, 13-09-2024

Dotyczy: obowiązku montażu podzielników kosztów ciepła i stosowania przepisów art. 45a ustawy – Prawo energetyczne¹

Pani
Beata Borzęcka
Prezes Zarządu
Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze w Głogowie

Szanowna Pani Prezes,

ustosunkowując się do pytań zawartych w Pani piśmie², przedstawiam, co następuje.

Przede wszystkim informuję, że Minister Klimatu i Środowiska nie jest organem uprawnionym do dokonywania interpretacji przepisów prawa powszechnie obowiązującego. Kompetencje te w polskim prawodawstwie, należą wyłącznie do sądów powszechnych.

W związku z powyższym poniższą odpowiedź należy potraktować jako udzieloną do celów informacyjnych.

Przepisy zasadnicze

Wymóg instalowania urządzeń posiadających funkcję zdalnego odczytu wynika z **art. 45a ust. 7 ustawy – Prawo energetyczne**, stanowiącym, że jeżeli miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń kosztów zakupu ciepła lub chłodu jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali lub lokali, właściciele lub zarządcy tych budynków lub lokali są obowiązani wyposażyć:

- 1) te budynki i grupy lokali w ciepłomierze,
- 2) te lokale, o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne:
 - a) w ciepłomierze lub w podzielniki kosztów ogrzewania,
 - b) w wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej – posiadające funkcję zdalnego odczytu.

¹ Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

² Pismo z dnia 10 sierpnia 2024 r., znak: W/2024/08/250/EE/

Przepis z ust. 7a dotyczący wykonalności i opłacalności niektórych z urządzeń pomiarowych wskazuje, iż budynki z instalacją ogrzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej lub budynki mające więcej niż jedno mieszkanie lub lokal użytkowy zasilane z kotłowni wyposaża się w urządzenia służące do rozliczenia zużytego ciepła lub chłodu obejmujące:

- 1) ciepłomierz do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do instalacji ogrzewczej budynku, posiadający funkcję zdalnego odczytu;
- 2) ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku, o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne;
- 3) wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku, posiadające funkcję zdalnego odczytu, o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne;
- 4) urządzenie do pomiaru ilości zużytego paliwa w kotłowni.

Na podstawie **ust. 8 przepisów art. 45a** ww. ustawy dopuszczalne jest rozliczanie kosztów zakupu ciepła w części dotyczącej ogrzewania stosując metodę wykorzystującą kubaturę lub powierzchnię lokali wyłącznie w przypadkach, gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.

Koszty zakupu ciepła w części dotyczącej przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym, również można rozliczać (w przypadku braku możliwości technicznej lub braku opłacalności) stosując liczbę osób zamieszkałych w lokalu.

W związku z tym przepisem, na podstawie ust. 9 – właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku.

Zgodnie z delegacją ustawową w **art. 45d** ww. ustawy – minister właściwy do spraw energii został zobowiązany do określenia, w drodze rozporządzenia:

- 1) szczegółowych warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania urządzeń, o których mowa w art. 45a ust. 7 pkt 2;
- 2) szczegółowych warunków wyboru metody, o której mowa w art. 45a ust. 9;
- 3) zakresu informacji, o którym mowa w art. 45c, zawartego w indywidualnych rozliczeniach. Obowiązki właścicieli lub zarządców budynków wielolokalowych

W związku z powyższym, właściciele lub zarządcy budynków wielolokalowych są zobowiązani do stosowania przepisów rozporządzenia wykonawczego³.

Zgodnie z § 5 tego rozporządzenia – podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku, gdy:

³ 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. z 2021 r. poz. 2273).

1) instalacja centralnego ogrzewania nie posiada jednopunktowego układu zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w danym lokalu;

2) są spełnione łącznie warunki:

a) analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,

b) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,

c) ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust. 13 ustawy – Prawo energetyczne,

d) zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,

e) węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.

Na podstawie **§ 11 rozporządzenia** wykonawczego, przepisów dotyczących oceny technicznej możliwości i opłacalności stosowania m. in. podzielników kosztów ogrzewania oraz oceny warunków wskazanych w przywołanym powyżej § 5 nie stosuje się w przypadku budynku wielolokalowego, który w dniu wejścia w życie rozporządzenia był wyposażony m. in. w podzielniki kosztów ogrzewania – zarówno posiadające, jak i nieposiadające funkcji zdalnego odczytu.

Przepisem dyscyplinującym jest **art. 56 ust. 1 pkt 6a ustawy – Prawo energetyczne**, zgodnie z którym karze pieniężnej podlega ten, kto 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.

Zgodnie z ust. 2 tego artykułu, karę wymierza Prezes Urzędu Regulacji Energetyki w drodze decyzji administracyjnej.

Obowiązek wdrożenia przepisów UE

Wejście w życie ww. rozporządzenia było obowiązkowe i niezbędne do zakończenia wdrożenia Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady⁴ oraz stanowiło odpowiedź na opinię Komisji Europejskiej wyrażoną na podstawie art. 258 Traktatu⁵ dotyczącą nieprawidłowego stosowania oraz nieprawidłowej transpozycji Dyrektywy w sprawie

⁴ Dyrektywa 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 21.12.2018, s. 210).

⁵ Traktat o funkcjonowaniu Unii Europejskiej (Dz. Urz. UE 2016 C 202, z 07.06.2016, s.1).

efektywności energetycznej⁶ w zakresie transpozycji art. 9 ust. 3 (naruszenie nr 2018/2345).

Komentarz do zawartych w piśmie Pani Prezes pytań

Przepisy zawarte w obowiązujących aktach prawa powinny być bezwzględnie stosowane i nie mogą być przedmiotem oceny czy być uwarunkowane akceptacją ogółu właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową danej nieruchomości. Zarządzający, jak również mieszkańcy, mają obowiązek stosowania przepisów prawa wyrażonych w ustawach i rozporządzeniach nawet jeśli w niektórych przypadkach nie są one obwarowane sankcją karną, jednocześnie ponoszą pełną odpowiedzialność za skutki zaniechań i postępowanie wbrew prawu.

Przepisy art. 45a nie regulują szczegółowo zagadnienia dotyczącego obowiązku mieszkańców i użytkowników lokali do stosowania ust. 7a tego artykułu na tych samych zasadach, co właściciela i zarządcę budynku wielolokalowego, na co wskazuje ust. 6 tego artykułu. Jedną z ogólnych zasad mogących wskazywać na konieczność podporządkowania się mieszkańców i użytkowników decyzji właściciela lub zarządcy obiektu jest treść art. 5 Kodeksu Cywilnego⁷, który stanowi, iż nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Jedynym organem właściwym do rozstrzygania ewentualnego sporu na tle rozliczeń za dostarczone ciepło (w tym sporu pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a lokatorami w kwestii montażu podzielników kosztów) jest sąd powszechny. Odpowiedzialność spoczywa na podmiocie zobowiązanym do określonego trybu postępowania.

Z wyrazami szacunku

Grzegorz Tobolczyk
Dyrektor
Departament Transformacji Ciepłownictwa i Efektywności Energetycznej
Ministerstwo Klimatu i Środowiska
/ – podpisany cyfrowo/

⁶ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25 października 2012 r. w sprawie efektywności energetycznej.

⁷ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 – Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).