



MINISTER GOSPODARKI
Piotr Grzegorz Woźniak

Biuro Prace Senatorem
Wpłynęło dn. 28.12.2006 r.
nr. 6939 podpis.....

Warszawa, 20 grudnia 2006 r.

DE-VIII-0700-836/ML/06
L.dz. 2696 w/2006

GABINET MARSZAŁKA SENATU
wpłynęło dn. 22.12.2006
nr. 6939 podpis.....

BPS

Pan
Bogdan Borusewicz
Marszałek Senatu RP

Bogdan Borusewicz

W odpowiedzi na oświadczenie złożone przez Senatora Pana Adama Bielę podczas 22. posiedzenia Senatu RP w dniu 22 listopada 2006 r. w sprawie rozliczania kosztów dostarczanego ciepła do budynków wielolokalowych przy wykorzystaniu wskazań urządzeń wskaźnikowych - podzielników kosztów ogrzewania, uprzejmię proszę o przyjęcie następującego stanowiska.

Do rozliczania na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe kosztów zakupu ciepła dostarczanego do budynku wielolokalowego mają zastosowanie przepisy art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. – *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2006 r., Nr 89, poz. 625 z późn. zm.). W rozumieniu tych przepisów:

- przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, oblicza opłaty za dostarczone ciepło do odbiorcy (ust. 1), przy czym odbiorcą – odpowiednio do art. 3 pkt 13 ww. ustawy – jest każdy, kto otrzymuje lub pobiera ciepło na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym,
- opłaty te, z uwzględnieniem udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi odbiorców w wysokości określonej w taryfie lub w umowie (ust. 3), stanowią dla niego koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby nie będące odbiorcami (ust. 2),
- koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego powinny być rozliczane przez odbiorcę w opłatach, pobieranych od użytkowników lokali w tym budynku, przy czym wysokość tych opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie kosztów zakupu ciepła, ponoszonych przez tego odbiorcę (ust. 4),
- w przypadku, gdy wyłącznym odbiorcą ciepła dostarczonego do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ponoszenie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej (ust. 9),
- właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku

i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku (ust. 10),

- regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła powinien dopuszczać możliwość zaprzestania stosowania systemu rozliczania kosztów zakupu ciepła na podstawie podzielników w przypadkach przewidzianych w tym regulaminie (ust.12).

Przepisy zawarte w art.45a ustawy sprawiają, że główny ciężar odpowiedzialności za prawidłowość rozliczeń za ciepło w budynkach wielolokalowych spada na właścicieli lub zarządców tych budynków, będących zarazem stroną umów z przedsiębiorstwami energetycznymi o dostarczenie i sprzedaż ciepła, przeznaczonego do ogrzewania lokali i przygotowania ciepłej wody użytkowej w tych budynkach.

Należy także zwrócić uwagę, że to na właścicielach (lub zarządcach budynków) ciąży obowiązek wynikający z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, z późn. zm.), tzn. obowiązek użytkowania obiektów budowlanych w sposób zapewniający oszczędność ciepła oraz utrzymania odpowiedniej izolacyjności budynku, w szczególności jego ścian zewnętrznych, drzwi, okien oraz stropów oraz utrzymywania go w należytym stanie technicznym.

Złożoność problemu dotyczy możliwości prawidłowego i rzetelnego pomiaru ilości ciepła na potrzeby ogrzewania poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych. Problem ten związany jest ze szczególnymi fizycznymi właściwościami ciepła, a przede wszystkim z tym, że ciepło przenika przez przegrody budowlane (ściany, stropy, okna, drzwi), a związane z tym jego straty zależą od szeregu czynników. W związku z powyższym, bieżąca temperatura powietrza w lokalach cały czas jest wynikiem bilansu ilości ciepła dostarczonego do nich zarówno z właściwych urządzeń grzewczych instalacji centralnego ogrzewania i z innych źródeł ciepła oraz ilości ciepła traconego w wyniku jego przenikania przez przegrody budowlane i funkcjonowanie wentylacji. Tak wyglądający rzeczywisty bilans ilości ciepła w lokalach mieszkalnych i użytkowych wskazuje, że nawet przy zastosowaniu w nich najlepszych ciepłomierzy, można jedynie zmierzyć ilość ciepła dostarczonego z urządzeń przeznaczonych do ich ogrzewania. Natomiast brak jest technicznych możliwości jednoznacznego określenia rzeczywistych ilości ciepła dostarczonego w wyniku jego wymiany z sąsiednimi lokalami w budynku wielolokalowym. Prawidłowy pomiar ilości ciepła dostarczanego urządzeniami grzewczymi instalacji centralnego ogrzewania byłby możliwy jedynie wtedy, gdyby w każdym lokalu zostały zaizolowane cieplnie wszystkie przewody rozprowadzające tej instalacji oraz wszystkie ściany i stropy, oddzielające te lokale od sąsiednich lokali w budynku. Ponieważ w praktyce nie stosuje się takich rozwiązań w budownictwie wielolokalowym, dlatego też konieczne jest aby wybrana metoda rozliczeń kosztów ogrzewania uwzględniała współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające m.in. z położenia lokalu w bryle budynku.

Problem stosowania podzielników kosztów ogrzewania, poza ww. przepisami ustawy – Prawo energetyczne, regulują również przepisy wykonawcze do ww. ustawy Prawo budowlane, a w szczególności rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Regulacje zawarte w § 135 ww. rozporządzenia wskazują, że w budynkach powinny znajdować się urządzenia służące do rozliczania zużytego ciepła, w tym *ciepłomierz do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do instalacji grzewczej budynku* – (ust. 2, pkt 1) oraz *urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczenia kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku* – (ust. 2 pkt 2 oraz ust. 3 pkt 2).

A zatem ww. przepisy jednoznacznie stanowią, że lokale mieszkalne i użytkowe w nowych budynkach wielolokalowych, projektowanych i wznoszonych, lub lokale modernizowane w starych budynkach, powinny być wyposażone w urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania tych lokali. Urządzeniami umożliwiającymi indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku są m.in. właśnie podzielniki kosztów ogrzewania, do których odnoszą się następujące normy:

- 1) PN-EN 834 – podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki (przrządy zasilane energią elektryczną),
- 2) PN-EN 835 – podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki (przrządy bez zasilania energią elektryczną, działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego).

Normy te określają zakres i warunki właściwego stosowania systemu podzielników, w tym warunki techniczne montażu podzielników. Najważniejsze uwarunkowania dotyczą stanu i sposobu eksploatacji instalacji centralnego ogrzewania, odpowiedniego zainstalowania podzielników we wszystkich lokalach znajdujących się w budynku oraz zastosowania do rozliczeń kosztów ogrzewania systemu rozliczeń autoryzowanego przez producenta.

Podsumowując powyższe wyjaśnienia należy stwierdzić, że poruszona w oświadczeniu sprawa niesprawiedliwego dla poszczególnych mieszkańców spółdzielni stosowania przez zarządy spółdzielni systemu podzielników kosztów ogrzewania nie jest możliwa do rozpatrzenia bez analizy technicznej i odniesienia się do konkretnego przypadku. Złożoność problematyki rozliczania kosztów zakupu ciepła związana jest z fizyką zjawiska przepływu ciepła przez przegrody budowlane (np. trudnościami pomiarów ilości ciepła przepływającego pomiędzy sąsiednimi lokalami), zróżnicowaniem współczynników przenikania ciepła przegród budowlanych w skali kraju, itp. Stworzenie szczegółowych zasad rozliczania kosztów zakupu ciepła w budynkach wielolokalowych wymagałoby co najmniej wykonania audytu energetycznego każdego budynku w Polsce, a to wiąże się z dodatkowymi kosztami, które nie są społecznie akceptowane. Dlatego właśnie do ustawy - *Prawo energetyczne* wprowadzony został zapis zobowiązujący właściciela lub zarządcę budynku (który powinien posiadać dokumentację techniczną budynku wielolokalowego) do utworzenia wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku.

Jednocześnie pragnę poinformować, że działalność spółdzielni mieszkaniowych regulują przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. *Prawo spółdzielcze* (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.). Przepisy te nie dają możliwości Ministrowi Gospodarki ingerencji w sprawę z zakresu zarządu spółdzielni, w tym zarządu nieruchomościami i związanym z nim określeniem należności za ogrzewanie dla poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych.

Odnosnie zaś postawionego przez Pana Senatora pytania dotyczącego trybu pracy sądów w przypadkach rozstrzygania sporów pomiędzy spółdzielnią a jej mieszkańcami, uprzejmie informuję, że powyższą odpowiedź w sprawie rozliczeń opłat za dostarczane ciepło za pomocą podzielników kosztów ogrzewania prześlę Ministrowi Sprawiedliwości do wykorzystania zgodnie z kompetencjami.

Przedstawiając powyższe wyjaśnienia mam nadzieję, że zostaną one przyjęte jako wyczerpująca odpowiedź na oświadczenie Pana Senatora Adama Bieli.

Z poważaniem,
