

OPINIA

Nr 13

Regulamin rozliczeń – czy zawsze powinien być opracowywany i stosowany

Niektórzy zarządcy budynków mieszkalnych wielolokalowych w kierowanych do nas pytaniach, wyrażają wątpliwości odnośnie obowiązku opracowywania oraz stosowania regulaminu rozliczania kosztów ciepła w takich budynkach. Na przykład, czy dotyczy to także przypadku, kiedy koszty ogrzewania rozlicza się ryczałtowo – w odniesieniu do powierzchni mieszkania. Pytania dotyczą także zakresu stosowania regulaminu; czy ma mieć charakter „zamknięty”, to znaczy, że powinien zawierać wszystkie zasady podziału kosztów ciepła. Jeśli tak, to jakie są podstawy takiego założenia; czy wynika to z obowiązujących przepisów? Na wstępie trzeba podkreślić, że powodem tych wątpliwości może być brak rozporządzenia wykonawczego do art. 45a ustawy Prawo energetyczne, min. w zakresie dotyczącym regulaminu rozliczeń kosztów ciepła w budynku wielolokalowym.

Wyjaśniając powyższe wątpliwości należy stwierdzić, że określenie regulamin występuje w strukturze aktów prawnych; regulamin jest źródłem prawa miejscowego. W *Słowniku języka polskiego PWN*, regulamin określa się jako – zbiór przepisów normujących zasady postępowania lub prac organu państwowego, instytucji, organizacji lub zakładu i wydany przez organ do tego uprawniony.

Ujęcie regulaminu w ustawie i określenie jego przeznaczenia spełnia więc przesłankę do tego, że regulamin powinien wydać organ do tego uprawniony. W ustawie Prawo energetyczne zostało to odpowiednio zapisane w art. 45a, ust.10 który stanowi, że właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wybraną metodę rozliczania kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. wprowadza w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń oraz, że ma go podać do wiadomości użytkownikom lokali w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.

Z art. 45a ustawy Prawo energetyczne wynika jednoznacznie, że obowiązek opracowania regulaminu rozliczeń istnieje niezależnie od formy własności takiej nieruchomości ani od sposobu rozliczania kosztów ciepła na lokale w takich budynkach.

Odnosnie metod stosowanych do rozliczania kosztów ogrzewania, w ust. 8 wymienia się ciepłomierze lokalowe, podzielniki kosztów ogrzewania lub powierzchnię (kubaturę) lokali. Jak z tego wynika, w każdej zastosowanej metodzie musi być opracowany regulamin rozliczeń. Niezależnie od zastosowanej metody rozliczeń kosztów ciepła należy przestrzegać ważnej zasady, zapisanej w ust. 4, że: wysokość opłat (od użytkowników lokali) ustala się w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę (czyli właściciela lub zarządcę budynku) kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła.

Pomimo, że ustawa Prawo energetyczne nie określa co regulamin powinien zawierać, to według zgodnej opinii specjalistów ogrzewnictwa oraz doświadczeń wieloletniego funkcjonowania systemów rozliczania kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. regulamin rozliczeń powinien być dopasowany do właściwości budynków do których ma być stosowany. Nie powinien być sprzeczny z przepisami prawa powszechnie obowiązującego a jednocześnie tak sformułowany, aby stwarzał warunki do poprawnego rozliczania a użytkownik takiego lokalu – po otrzymaniu rozliczenia za ciepło oraz wodę –

mógł się upewnić, że został rozliczony poprawnie. Regulamin rozliczeń powinien ujmować wszystkie zagadnienia, które związane są poprawnym rozliczaniem kosztów ciepła w budynku wielolokalowym; w tym znaczeniu powinien być „dokumentem zamkniętym”. Oznacza to także, że zarządca budynku, rozliczając koszty ciepła w takim budynku nie może stosować innych zasad, reguł niż te zapisane w regulaminie rozliczeń. Natomiast jeżeli jest potrzeba zmiany zasad rozliczania zapisanych w regulaminie, najpierw należy go zmienić (znowelizować) i dopiero wówczas, zmienione zasady można stosować.

Zagadnienia do ujęcia w regulaminie rozliczeń przedstawione zostały w Opinii Nr 2, zapisanej na stronie: www.irkom.org.pl/opinie

Uwaga: *Przedstawiona wyżej opinia, wykonana została w Zespole Specjalistów Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii; jest wyłącznie oceną wynikającą z wiedzy technicznej i jest wyrazem rozumienia przepisów przez autorów. Nie stanowi oficjalnej interpretacji przepisów prawa.*

Więcej informacji:

1. Materiały Grupy Roboczej, przygotowującej propozycje kompleksowego uregulowania problemu rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych; 2019; (nie publikowane)
2. Poradnik zarządcy budynku: *Rozliczanie kosztów zużycia ciepła i wody w budynkach*; opracowanie zbiorowe; wyd. Ośrodek Informacji „Technika instalacyjna w budownictwie”; www.informacijainstal.com.pl , Warszawa 2008 r.
1. Dudziński K., Romanowski O.: *System indywidualnych kosztów ogrzewania*, opublikowany w Teczce Administratora Nr 2/2015

Opracowano w Zespole Specjalistów Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii