

INFORMACJA

Nowy poradnik zarządcy budynku ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA CIEPŁA I WODY W BUDYNKACH WIELOLOKALOWYCH umieszczony na stronie: www.irkom.org.pl/poradniki uwzględnia ważne zmiany dokonane w 2021 r. w ustawie Prawo energetyczne implementujące postanowienia art. 9a – 11a Dyrektywy 2018/2002/UE w sprawie rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych. Został opracowany przez autorów pierwszego poradnika z roku 2008, który, w wyniku dokonanych zmian w przepisach, stał się nieaktualny. Nowy poradnik uwzględnia stan prawny na dzień 1 stycznia 2023 r.

Ważne zmiany w rozliczaniu kosztów ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u. w budynkach mieszkalnych wielolokalowych spowodowały także znaczący wzrost zadań i odpowiedzialności właściciela/zarządcy budynku, a jednocześnie zwiększyły uprawnienia użytkownika lokalu.

Należy jednak podkreślić, że nowe przepisy ustawy oraz przepisy rozporządzenia Ministerstwa Klimatu i Środowiska - nie są doskonałe. Niektóre przepisy są zbyt ogólne i przez to niezrozumiałe dla zarządcy budynku; inne wydają się skomplikowane w praktycznej realizacji; niektóre są sprzeczne z zasadą racjonalnego korzystania z ogrzewania lokali. Potwierdzają to niektóre związki spółdzielcze, organizacje zarządców nieruchomości oraz wielu zarządców budynków.

Ministerstwo Klimatu i Środowiska nie przewidziało wydania z własnej inicjatywy komentarza lub innego materiału pomocniczego w tym zakresie dla zarządcy budynku, co potwierdziło m.in. w piśmie do Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii (Nr DC-WKC.055.40.2022 WS z dnia 23.03.2022 r.). W tej sytuacji, w intencji autorów, poradnik może być merytoryczną pomocą dla zarządców budynków w poprawnym rozwiązywaniu problemów dotyczących rozliczania kosztów ciepła do ogrzewania oraz kosztów przygotowania c.w.u.

W poradniku znajdują się m.in. propozycje praktycznego rozwiązywania podstawowych problemów, np.:

- kwalifikacja budynku do montowania urządzeń i rozliczania kosztów ciepła,
- sposób wyliczania opłacalności,
- sposób wyliczania kosztów min / max,
- stosowanie rozliczania zamiennego,
- wyliczanie współczynników wyrównawczych,
- zagadnienia do regulaminu rozliczeń oraz przykładowy regulamin dla przypadku stosowania podzielników kosztów ogrzewania.

W załącznikach do poradnika zawarte zostały teksty podstawowych aktów prawnych odnoszących się do rozliczania kosztów ogrzewania, oraz kosztów przygotowania c.w.u. w budynkach wielolokalowych.

Autorzy mają świadomość, że niniejsze wydanie poradnika może nie w pełni odpowiedzieć na pojawiające się problemy i spotkać się u zarządców budynków ze zróżnicowaną opinią. Dlatego też, zwracamy się do PT Czytelników z prośbą o przesyłanie do Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii na adres poradnik@irkom.org.pl wszelkich uwag i propozycji, które zostaną wykorzystane przy opracowaniu kolejnego wydania.