

INFORMACJA

Nowy mechanizm ustalania cen ciepła a obowiązki właściciela / zarządcy budynku wielolokalowego

Ustawą z dnia 15 września 2022 r. [1] znowelizowaną w dniu 14 lutego 2023 r. [2], zostały wprowadzone nowe regulacje dotyczące ustalania cen ciepła przez wytwórców i dystrybutorów oraz związane z tym zadania dla odbiorców, m.in. dla zarządców budynków wielolokalowych a także skutki tych regulacji dla użytkowników lokali w takich budynkach.

Właściciel / zarządca takiego budynku obowiązany jest do rozliczania kosztów ciepła na lokale użytkowników. Podział kosztów ciepła w takich budynkach na lokale użytkowników regulują przepisy ustawy Prawo energetyczne [4], dlatego w/w ustawy odwołują się także do tych regulacji. Dotyczy to art. 45a ust. 8 ustalającego metody podziału kosztów ciepła oraz art. 56 ust. 1 pkt 6a, ustalającego sankcje dla właściciela / zarządcy budynku, który nie stosuje wskazanych przepisów lub je narusza.

Należy przypomnieć, że podział kosztów ogrzewania w takich budynkach odbywa się na podstawie ciepłomierzy lokalowych lub podzielników montowanych na grzejnikach; natomiast wyjątkowo – jeśli podział kosztów ogrzewania, na podstawie takich urządzeń jest technicznie niemożliwy i nieopłacalny – dopuszczone jest rozliczanie na podstawie kubatury / powierzchni lokali.

Zgodnie z art. 45a ust. 6 ustawy [3], właściciel / zarządca budynku wielolokalowego, zobowiązany jest do podziału całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale. Koszty zakupu ciepła pobierane w opłatach od użytkowników lokali powinny zapewnić wyłącznie pokrycie kosztów zakupu ciepła ponoszone przez właściciela / zarządcę budynku (art. 45a ust. 4).

Konsekwencją wprowadzenia nowych przepisów dotyczących ustalania oraz zmiany cen ciepła przez wytwórców i dystrybutorów oraz zasad ich stosowania dla odbiorców (właścicieli / zarządców budynków) są dodatkowe, odpowiedzialne zadania zarządców budynków zapisane w szczególności w przepisach art. 5 ust. 3; art. 6 ust. 3; art. 23 ustawy [2]. W takich przypadkach, zarządcy budynku, który nie stosuje wskazanych przepisów grożą sankcje zapisane w art. 36 ustawy [1]. Oprócz kary grzywny, przepis wskazuje, że sąd może orzec zakaz zajmowania stanowiska członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub członka zarządu spółdzielni mieszkaniowej.

Nowe zadania właściciela / zarządcy budynku wielolokalowego to m.in.:

- złożenie do dostawcy ciepła oświadczenia, że odbiorca ciepła (wnioskodawca) spełnia warunki do zastosowania wobec niego ceny ciepła ustalonej według zasad określonych w ustawie; oświadczenie powinno spełniać wymagania zapisane w rozporządzeniu [3].
- konieczność dokonania dodatkowych rozliczeń (weryfikacji) kosztów ogrzewania oraz kosztów c.w.u. za okresy wskazane w przepisach, tj.: od 1 października do 31 grudnia 2022 r.; oraz od 1 stycznia do 28 lutego 2023 r.; na podstawie nowych / zweryfikowanych cen ciepła otrzymanych od dostawcy,
- stosowanie w okresie od 1 marca do 31 grudnia 2023 r. nowych cen ciepła z faktur dostawcy za ten okres - przy wyliczaniu opłat od lokali dla użytkowników,
- uwzględnianie w terminie do 31 marca 2023 r. w zaliczkach za ciepło pobieranych od użytkowników lokali, nowych cen ciepła otrzymanych od dostawcy,
- zawiadamianie użytkowników lokali o każdej zmianie cen i stawek opłat za ciepło wraz z informacją o kwocie zmniejszenia zaliczki od lokalu,

- do informacji o zmianie opłaty za ciepło dla użytkownika lokalu należy dołączyć właściwą fakturę lub inny dokument potwierdzający wyliczone opłaty za lokal.

Wymagania szczegółowe zostały zapisane w art. 23 ustawy [2].

W związku z nowymi przepisami, w przypadkach, kiedy w budynkach funkcjonuje system indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania oraz kosztów c.w.u., zarządca budynku może i powinien skorzystać z pomocy specjalistycznej firmy, które wykonuje w takich budynkach usługę rozliczeniową.

Co do zasady, standardowa umowa rozliczeniowa zarządcy budynku z firmą rozliczającą nie zawiera klauzuli o rozliczeniach dodatkowych za ustalony okres rozliczeniowy (z reguły obejmuje okres roku kalendarzowego). Dlatego konieczne będzie – dla spełnienia wymagań ustawy – wprowadzenie odpowiedniego aneksu do umowy rozliczeniowej; chyba, że obowiązująca umowa rozliczeniowa posiada zapisy, które stwarzają podstawę do wykonywania rozliczeń dodatkowych, także w zakresie kosztów takiej usługi.

Należy jednak zauważyć, że określony w ustawie, zakres czynności jakie ma wykonać zarządca budynku aby mógł przekazać wskazane w ustawie, informacje i dokumenty użytkownikowi lokalu, wykracza znacząco poza zakres informacji, jakie są niezbędne do wykonania poprawnego, standardowego rozliczenia kosztów ogrzewania oraz kosztów c.w.u. w budynku wielolokalowym. W takim przypadku, opracowanie odpowiedniego aneksu do umowy rozliczeniowej może być jednak konieczne.

Wykonanie dodatkowego rozliczenia, zawierającego więcej informacji niż rozliczenie standardowe, wymaga niezbędnego dostosowania funkcjonującego systemu rozliczeń. Wymaga to dodatkowego nakładu pracy oraz czasu niezbędnego dla zapewnienia poprawnego funkcjonowania „nowego systemu rozliczeń”. Z powyższego wynika, że koszt obsługi systemu rozliczeń w ciągu roku może odpowiednio wzrosnąć, zwłaszcza, jeżeli takich rozliczeń może być kilka w tym okresie.

Sprawy związane z przekazywaniem informacji / dokumentów w przedmiotowym zakresie znacząco mogą być usprawnione w przypadkach, kiedy stosowane są urządzenia (ciepłomierze lokalowe lub podzielniki kosztów ogrzewania) z funkcją zdalnego odczytu. Potwierdza to potrzebę przyspieszenia instalowania urządzeń posiadających taką funkcję.

Wnioski:

1. Wprowadzony ustawami mechanizm zmian cen ciepła dla odbiorców / konsumentów, powiązany z dotacjami dla wytwórców i dystrybutorów ciepła nałożył szczególne zadania na zarządców budynków wielolokalowych. Jednocześnie skomplikował, określone przepisami ustawy Prawo energetyczne, zasady rozliczania kosztów ciepła w takich budynkach, za co odpowiada właściciel / zarządca takiego budynku.
2. Realizacja przepisów powinna spowodować, że po weryfikacji (obniżeniu) cen ciepła przez dostawcę, że użytkownicy lokali, za okres od 1 października 2022 r. do 28 lutego 2023 r. na podstawie podziału kosztów dokonanego przez zarządcę budynku, otrzymają zwrot „nadpłaconych” opłat za ciepło. Można zakładać, że będą to kwoty zróżnicowane, często niewielkie wbrew oczekiwaniom mieszkańców, którzy swoje niezadowolenie będą kierować wobec zarządców budynków a nie dostawcy ciepła. Zarządcy budynków powinni to uwzględnić w swoim systemie kontaktów / informacji z użytkownikami lokali; także tymi, którzy wynajmują lokale w budynkach SM / WM, a należą do grupy podmiotów wrażliwych wskazanych w ustawie.
3. Powstała sytuacja związana z cenami cen ciepła potwierdza, że opomiarowanie budynków wielolokalowych oraz stosowanie indywidualnego systemu rozliczania kosztów ogrzewania oraz

kosztów c.w.u. ułatwi zarządcom takich budynków wykonywanie dodatkowych zadań zapisanych w w/w przepisach. Mając to na uwadze, powinno nastąpić przyspieszenie opomiarowania pozostałych budynków zgodnie z przepisami ustawy Prawo energetyczne [4], oraz z uwzględnieniem zasad i wymagań zapisanych w Długoterminowej Strategii Renowacji Budynków (DSRB).

Przepisy:

- [1]. Ustawa z 15 września 2022 r. o szczegółowych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. 2022 r. poz. 1967),
- [2]. Ustawa z 14 lutego 2023 r. o zmianie ustawy o szczegółowych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 295),
- [3]. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 17 lutego 2023 r. w sprawie wzorów oświadczeń składanych przez odbiorców ciepła niebędących gospodarstwami domowymi w celu skorzystania ze szczegółowych rozwiązań w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. 2023 r. poz. 327).
- [4]. Ustawa z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. 2022 r. poz. 1385).