

ZAMIENNE ROZLICZENIE OPŁAT ZA OGRZEWANIE LOKALU

Ustawa Prawo energetyczne [1] w art. 45a, ust. 12 zawiera wymaganie, aby w przypadku stosowania podzielników kosztów ogrzewania, regulamin rozliczeń dopuszczał możliwość zamiennego rozliczania opłat za ogrzewanie lokali na podstawie ich powierzchni lub kubatury oraz określał warunki stosowania takiego zamiennego rozliczania.

Przepis ten stanowi o ogólnej zasadzie stosowania rozliczania zamiennego zamiast metody podzielnikowej – niezależnie od zasady określonej w ust. 11 a, to jest w tych przypadkach, kiedy użytkownik lokalu nie udostępnia podzielników do odczytu lub ingeruje w nie celem zafałszowania wskazań.

Należy zauważyć, że zmiany wprowadzone w 2021 r. w art. 45a ust. 8 ustawy Prawo energetyczne, dopuszczają rozliczanie kosztów ogrzewania na podstawie kubatury lub powierzchni lokali wyłącznie w przypadkach, gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne. W aktualnym stanie prawnym nie jest możliwe organizowanie głosowań i ankiet wśród użytkowników lokali w przedmiocie sposobu rozliczania kosztów ogrzewania.

Rozliczanie kosztów ogrzewania przy stosowaniu podzielników montowanych na grzejnikach jest rozliczaniem według zarejestrowanego zużycia indywidualnego w mieszkaniu. Tak więc w budynkach, w których właściciel lub zarządca budynku przyjął metodę rozliczania kosztów ogrzewania na podstawie podzielników kosztów ogrzewania, obowiązuje ona wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.

Przepisy wykonawcze do ustawy, tj. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska [2] nie regulują tego zagadnienia. Zarządca budynku powinien więc zdecydować o sposobie zapisania w regulaminie rozliczeń, kiedy i w jaki sposób stosowane będzie rozliczanie zamienne na podstawie art. 45a, ust. 12, tj. na podstawie oszacowanego zużycia ciepła przy uwzględnieniu kubatury lub powierzchni lokali.

Warunki rozliczania zamiennego powinny być odpowiednio zapisane w regulaminie, np.:

- nie udostępnienie lokalu przez użytkownika w celu montażu podzielników kosztów ogrzewania; oznacza to, że taki lokal jest nieopomiarowany,
- nie udostępnienie lokalu do odczytu zainstalowanych podzielników kosztów ogrzewania, w terminach ustalonych w regulaminie – z innych powodów niż opisane w art. 45a, ust. 11 a,
- uniemożliwienie odczytu zainstalowanych podzielników kosztów ogrzewania (odczytu manualnego), jeśli zdalny odczyt nie był możliwy.

W takich przypadkach, rozliczanie zamienne kosztów ogrzewania lokalu może być wyliczone w proporcji do powierzchni / kubatury rozliczanego lokalu w danym budynku; czyli tak jak pozostałych lokali w tym budynku:

- Koszty stałe (opłata stała oraz koszty wspólne) – w tej samej wysokości procentowej całkowitych kosztów dostawy ciepła do budynku jak dla odczytanych lokali w budynku, w proporcji do powierzchni danego lokalu,
- koszty zmienne: - wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu (koszt maksimum).

Rozliczanie zamienne stosuje się również wtedy, gdy lokal kwalifikuje się do zastosowania jednego z limitów : minimalnego lub maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła

zależnego od jego zużycia w lokalach (§ 7.1 pkt.2 ust 1) i 2) Rozporządzenia [2]). Regulamin powinien określać dokładnie warunki, kiedy limity mają być zastosowane.

W regulaminie rozliczeń należy również zapisać obowiązek mieszkańca do udostępnienia lokalu w celu kontroli grzejników, zaworów (nastawy wstępne) i podzielników przez zarządcę budynku lub pracownika firmy rozliczeniowej – w uzgodnionych terminach.

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. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385).
2. 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 2021r. poz. 2273).

Opracowano w Zespole Specjalistów
Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii