

Koszty ogrzewania według „średniej” lub dochodzenie odszkodowania od użytkownika lokalu

Ustawa Prawo energetyczne (art. 45a, ust. 11 a) stanowi, że właściciel lub zarządca budynku, w którym użytkownik lokalu nie udostępni do odczytu ciepłomierzy, wodomierzy, podzielników kosztów ogrzewania, lub dokona ingerencji w takie urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, może ponieść konsekwencje w postaci: *dochodzenia odszkodowania* od takiego użytkownika lub rozliczenia kosztów ogrzewania jego mieszkania w wysokości nie wyższej niż *iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania*:

- a) m³ budynku i kubatury lokalu użytkowanego, albo
- b) m² powierzchni budynku i powierzchni lokalu użytkowanego.

Przepis art. 45a, ust. 11 a) jest powszechnie krytykowany; ponieważ promuje opisane wyżej zachowania, które w konsekwencji prowadzą do ponoszenia przez nieuczciwych użytkowników mniejszych kosztów za większe zużycie energii – na niekorzyść pozostałych użytkowników lokali. Natomiast w przypadku „odszkodowania”, brakuje przepisów wykonawczych. Ustawa nie wyjaśnia, czego dane „odszkodowanie” ma dotyczyć: wartości uszkodzonego urządzenia, czy ilości zużytego ciepła do ogrzewania oraz jak je wyliczyć lub oszacować ?

Wyżej wymieniony przepis, jako sprzeczny z zasadami współzycia społecznego nie powinien być stosowany. Jest wadliwy technicznie, ponieważ odnosi się do kubatury lub powierzchni budynku, zamiast do kubatury lub powierzchni lokali w budynku. W części dotyczącej *dochodzenia odszkodowania* uniemożliwia wykonanie rozliczenia kosztów ogrzewania w sposób prosty, zrozumiały dla użytkownika lokalu oraz w możliwym do przewidzenia, zapisanym w regulaminie czasie. Niektórzy zarządcy budynków stosują w tym przypadku metodę kalkulacji odszkodowania na podstawie wyliczenia ilości ciepła możliwej do dostarczenia przez grzejniki przy założeniu ich pracy z pełną mocą, stosując skomplikowaną metodę rachunkową.

Niezależnie od powyższych uwag, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom zarządców budynków a także użytkowników lokali, proponujemy „wyjście” z tej trudnej sytuacji stworzonej przez wadliwy przepis art. 45a, ust. 11a.:

Propozycja rozliczenia lokalu:

1. Opłata od lokalu nie udostępnionego do odczytu lub z manipulacją wskazań poprzez oszacowanie zużycia ciepła na ogrzewanie:

- opłata stała: według zasad ogólnych opisanych w regulaminie, dotyczących wszystkich lokali w budynku, czyli proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
- opłata zmienna: wyliczona przy przyjęciu maksymalnego jednostkowego zużycia ciepła zarejestrowanego w którymś z lokali w jednostce rozliczeniowej w bieżącym okresie rozliczeniowym i powierzchni lokalu nie udostępnionego do odczytu lub z manipulacją wskazań.

2. Rozliczanie kosztów ogrzewania lokalu użytkownika „według średniej”:

- najpierw obliczamy średni koszt jednostkowy ogrzewania lokali w budynku poprzez podzielenie całkowitych kosztów ogrzewania budynku przez sumę powierzchni wszystkich lokali w budynku. Koszty ogrzewania lokalu użytkownika „według średniej” uzyskujemy po pomnożeniu powierzchni tego lokalu przez obliczony powyżej średni koszt jednostkowy ogrzewania lokali w budynku. Tak samo postępujemy w przypadku obliczeń przy zastosowaniu kubatury zastępując dane powierzchniowe danymi dotyczącymi kubatury.

W nawiązaniu do opinii wyrażonej na wstępie, nie zalecamy stosowania w regulaminie rozliczania „według średniej”, jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego oraz wadliwej technicznie.

Do tak wyliczonych opłat należałoby oddzielnie dodać koszt nowych podzielników kosztów ogrzewania wraz z ich montażem, w przypadku, kiedy poprzednio zamontowane podzielniki w tym lokalu zostały trwale uszkodzone lub nie nadają się do dalszego wykorzystania z innego powodu.

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),
3. Strony internetowe niektórych zarządców budynków, dotyczące zapisanych w regulaminie, metod rozliczania kosztów ogrzewania – po nowelizacji art. 45a w 2021 r. (dostępne na stronach tych zarządców).

Opracowano w Zespole Specjalistów
Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii