

**do zmian w art. 45a ustawy Prawo energetyczne, dokonanych w wyniku implementacji postanowień art. 9a – 11a Dyrektywy 2018/2002/UE w sprawie efektywności energetycznej.**

W dniu 20 kwietnia 2021 r. Sejm RP, po rozpatrzeniu poprawek Senatu ostatecznie uchwalił *Ustawę o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw*. Tą ustawą zmienione zostały także przepisy art. 45a ustawy Prawo energetyczne – implementujące postanowienia art. 9a – 11a Dyrektywy 2018/2002/UE w sprawie efektywności energetycznej. W dniu 26 kwietnia Prezydent RP ustawę podpisał.

W dniu 7 maja 2021 r. ustawa została opublikowana w Dzienniku Ustaw: Dz. U. 2021 poz. 868.

Zakres implementacji przepisów dyrektywy w zakresie rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych zbliżył Polskę do standardów europejskich, stwarzając warunki do racjonalnego korzystania z ciepła w takich budynkach. To sposób na zmniejszenie zużycia ciepła, ograniczenie jego marnotrawstwa, co przełoży się także na ograniczenie emisji gazów cieplarnianych.

Na uwagę zasługują zmienione przepisy art. 45a oraz dodatkowe regulacje:

Wprowadzony został obowiązek montażu urządzeń do rozliczania kosztów c.o. oraz kosztów c.w.u. Są to odpowiednio ciepłomierze, podzielniki kosztów ogrzewania oraz wodomierze ciepłej wody; wszystkie te urządzenia mają mieć funkcję zdalnego odczytu. Instalowanie urządzeń ze zdalnym odczytem, należy rozpocząć od dnia wejścia ustawy w życie ustawy i zakończyć najpóźniej do dnia 1 stycznia 2027 r. Natomiast urządzenia już zainstalowane, jeśli nie posiadają funkcji zdalnego odczytu, należy zamienić na posiadające taką funkcję. Instalowanie takich urządzeń uwarunkowane zostało technicznymi możliwościami oraz opłacalnością stosowania.

Właściciel/zarządca budynku, jest obowiązany rozliczać koszty ogrzewania oraz koszty ciepłej wody według indywidualnego zużycia w lokalach w budynkach wielolokalowych – przy stosowaniu odpowiednio ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy ciepłej wody. Natomiast rozliczanie kosztów ogrzewania według powierzchni może być stosowane wyłącznie w przypadku, kiedy stosowanie urządzeń jest technicznie niemożliwe lub jest nieopłacalne.

Warunki techniczne instalowania urządzeń oraz opłacalności ich stosowania ma określić rozporządzenie ministra Klimatu i Środowiska. To rozporządzenie określi także szczegółowe warunki wyboru metody rozliczeń oraz zakres informacji, jakie na indywidualnych rozliczeniach będzie otrzymywał użytkownik lokalu.

Ustawa określa terminy rozliczeń i informacji oraz ich częstotliwość. Przepisy stanowią, że zadania te właściciel lub zarządzający budynkiem ma wykonywać nieodpłatnie.

Podobnie jak w dyrektywie, zapisane zostały sankcje dla właściciela/zarządcy budynku, który nie stosuje przepisów w zakresie instalowania odpowiednich urządzeń i nie rozlicza kosztów według indywidualnego zużycia. Sankcje dopisane zostały do katalogu innych kar w ustawie Prawo energetyczne.

Ustawa doprecyzowuje zasady rozliczania kosztów ogrzewania m.in. przy podziale kosztów na stałe i zmienne; uzależnienie podziału kosztów ciepłej wody od ilości zamieszkałych osób lub powierzchni lokali.

Dodany przepis art. 45d ust. 2 zobowiązuje właściwego ministra, aby w wydanym rozporządzeniu uwzględnił m.in. sposób doprowadzenia ciepła do budynku i lokali; efektywność kosztową zastosowanych urządzeń; promowanie energooszczędnych zachowań; uwzględnienie współczynników wyrównawczych położenia lokali; ustalenie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła a także zakres informacji niezbędnych do indywidualnych rozliczeń oraz zapewnienia czytelności danych.

Bez zmian w art. 45a, pozostawiono m.in. przepis ust. 11a który reguluje zasady rozliczania kosztów ogrzewania w przypadkach, kiedy użytkownik lokalu nie udostępnia urządzeń do indywidualnego rozliczania kosztów lub dokonuje ingerencji w takie urządzenia w celu zafałszowania rozliczenia. Taki użytkownik lokalu nadal ma być obciążony kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania odniesionej do m<sup>2</sup> powierzchni budynku i lokalu lub m<sup>3</sup> kubatury budynku i kubatury takiego lokalu. Nie zostały uwzględnione uwagi m.in. organizacji zarządców nieruchomości, że instalacja grzewcza w budynku to rodzaj naczyń połączonych i za jednego lokatora, który „kombinuje” zapłacą solidarnie pozostali mieszkańcy. Ten przepis jest sprzeczny z zasadą dobrych obyczajów i jest powszechnie krytykowany przez wszystkich, od czasu jego uchwalenia w 2016 r. Dodatkowo jest wadliwy technicznie, poprzez odniesienie do kubatury lub powierzchni budynku, zamiast kubatury lub powierzchni lokali w budynku. W ustawie są jeszcze inne niedoskonałości mniejszej wagi ale o nich będą pewnie sygnalizować zarządcy budynków, po ich analizie w odniesieniu do regulacji zawartych we wspomnianym rozporządzeniu.

Niezależnie od tych uwag, znowelizowane przepisy art. 45a ustawy Prawo energetyczne to radykalny postęp w regulacji rozliczania kosztów ogrzewania oraz kosztów ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych w Polsce.

Po opublikowaniu w/w rozporządzenia ministra Klimatu i Środowiska opracujemy dodatkową opinię do tego dokumentu, z uwagi na znaczenie zawartych w nim szczegółowych regulacji w rozliczaniu kosztów ogrzewania oraz kosztów ciepłej wody użytkowej w budynkach wielolokalowych.

#### **Więcej informacji:**

1. Ustawa o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw; opublikowana w Dz. U. 2021 r. poz. 868 z dnia 7 maja 2021 r. Tekst ustawy dostępny na stronie: <https://isap.sejm.gov.pl> . Ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia opublikowana w Dzienniku Ustaw.
2. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2018/2002 z dnia 11 grudnia 2018 r. zmieniająca dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej. Opublikowana w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej Nr L 328/210 z dnia 21.12.2018 r. ( zob. na stronie: [www.irkom.org.pl](http://www.irkom.org.pl) /przepisy/inne dokumenty ).

**Uwaga:** Powyższa opinia jest wyłącznie oceną wynikającą z wiedzy technicznej i jest wyrazem rozumienia przepisów przez autorów. Nie stanowi oficjalnej interpretacji przepisów prawa.

Opracowano w Zespole Specjalistów  
Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii