

OPINIA

Nr 07

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 lub podzielników kosztów ogrzewania, lub dokona ingerencji w taki przyrząd pomiarowy lub podzielnik w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, może ponieść konsekwencje: *dochodzenie odszkodowania* od takiego użytkownika lub rozliczenie 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 takich użytkowników lokali, którzy poprzez opisane wyżej zachowania, mogą ponosić mniejsze koszty za większe zużycie energii – kosztem pozostałych użytkowników lokali. Natomiast w przypadku „odszkodowania”, brak przepisów wykonawczych nie wyjaśnia, czego to „odszkodowanie” ma dotyczyć: czy wartości uszkodzonego urządzenia, czy ilości zużytego ciepła do ogrzewania – jak go wyliczyć lub oszacować ?

Przepis ten, jako sprzeczny z zasadami współżycia 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 dającym się przewidzieć czasie, zapisanym w regulaminie. 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 zarządcom budynków a także użytkowników lokali, proponujemy „wyjście” z tej trudnej sytuacji stworzonej przez wadliwy przepis art. 45a, ust. 11.

Propozycja rozliczenia lokalu:**1. Odszkodowanie od użytkownika lokalu poprzez oszacowanie zużycia ciepła na ogrzewanie:**

- koszt stały: wyliczony według zasad opisanych w regulaminie, dotyczących wszystkich pozostałych lokali w budynku, czyli proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
- koszt zmienny: ustala się jako iloczyn liczby jednostek obliczeniowych przypadających na metr kwadratowy lokalu o największym zużyciu zarejestrowanym w tym budynku (największa średnia na m²) oraz powierzchni danego lokalu.

Do tak wyliczonej wartości odszkodowania należałoby 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.

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

- koszt stały: wyliczony według zasad opisanych w regulaminie dotyczących wszystkich pozostałych lokali w budynku, czyli proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,

- koszt zmienny: według wyliczonej średniej wartości zużycia wszystkich lokali w budynku odniesionych do 1 m² powierzchni użytkowej lokali. Uzyskaną wartość należy pomnożyć przez ilość m² powierzchni użytkowej lokalu użytkownika,

„średnia” = koszt stały + średni koszt zmienny.

Uwaga do „średniej”:

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

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 2018 r. poz. 775 z późn. zm.).
2. Poradnik zarządcy budynku: *Rozliczanie kosztów zużycia ciepła i wody w budynkach*; opracowanie zbiorowe; wyd. Ośrodek Informacji „Technika instalacyjna w budownictwie”; www.informacjainstal.com.pl , Warszawa 2008 r.
3. Strony internetowe niektórych zarządców budynków, dotyczące zapisanych w regulaminie, metod rozliczania kosztów ogrzewania – po nowelizacji art. 45a w 2016 r. (dostępne na stronach tych zarządców).

Opracowano w Zespole Specjalistów
Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii