

OPINIA**Nr 08****Rozliczanie zamienne opłat za ogrzewanie mieszkania w budynku wielolokalowym**

Ustawa Prawo energetyczne (art. 45a, ust. 12) zawiera wymaganie, aby w przypadku rozliczania kosztów ogrzewania przy stosowaniu podzielników, 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.

Ponieważ nie ma przepisów wykonawczych, zarządca budynku powinien zdecydować o sposobie zapisania w regulaminie rozliczeń, kiedy i w jaki sposób stosowane będzie rozliczanie zamienne na podstawie art. 45a, ust. 12.

Należy zauważyć, że 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 zarejestrowanego w lokalach zużycia ciepła, obowiązuje ona wszystkich użytkowników lokali w danym budynku. Przepis art. 45a, ust. 12 dopuszcza jednak rozliczanie zamienne, które może być przeprowadzane na podstawie oszacowanego zużycia ciepła przy uwzględnieniu kubatury lub powierzchni lokali.

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

- nie udostępnienie przez użytkownika lokalu do montażu podzielników i rozliczania kosztów ogrzewania, pomimo podjętej w tej sprawie uchwały przez właściwy organ (np. spółdzielni mieszkaniowej, wspólnoty mieszkaniowej); oznacza to, że takie lokale są nieopomiarowane.
- przekroczenie w rozliczonym lokalu, średniej wartości kosztów ogrzewania w odniesieniu do 1 m² powierzchni ogrzewanej mieszkalnej w całym budynku (o zapisaną w regulaminie wielkość np. 300 %),
- nie udostępnienie lokalu do odczytu podzielników w terminach ustalonych w regulaminie – z innych powodów niż opisane w art. 45a, ust. 11 a,

W takich przypadkach, *rozliczanie zamienne* kosztów ogrzewania lokalu może być wyliczone w następujący sposób:

- koszt stały: minimum 60% kosztów dostawy ciepła do budynku w proporcji do powierzchni rozliczanego lokalu w danym budynku; czyli tak jak pozostałych lokali w tym budynku (zob. Opinia nr 04 – Podział kosztów ogrzewania),

- koszt zmienny: iloczyn liczby jednostek rozliczeniowych przypadających na metr kwadratowy lokalu o największym zużyciu w budynku (najwyższa średnia na m²) oraz powierzchni danego lokalu.

Rozliczanie zamienne należy stosować przede wszystkim wówczas, kiedy część użytkowników lokali danego budynku nie wyraża zgody na zainstalowanie podzielników, lub jeśli są one zainstalowane – nie zgadza się na rozliczanie przy stosowaniu tych podzielników kosztów. Takie lokale należy traktować jako nieopomiarowane i nieodczytane,

dla których powinno zostać wykonane szacowanie zużycia ciepła, przy uwzględnieniu ich kubatury lub powierzchni tj. według metody zapisanej w art. 45a, ust. 8, pkt 1), lit. a), tiret trzecie.

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.informacijainstal.com.pl , Warszawa 2008 r.

Opracowano w Zespole Specjalistów
Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii