

Niektóre problemy zarządców budynków oraz użytkowników lokali z rozliczaniem kosztów ogrzewania – propozycja rozwiązania.

Znowelizowany art. 45a ustawy Prawo energetyczne, który obowiązuje od 1. października 2016 roku, zawiera kilka przepisów, które są wadliwe a nawet wewnętrznie sprzeczne. Niektóre budzą wątpliwości odbiorców ciepła, co do zasadności ich stosowania. Na przykład w ust. 9, pkt 2), lit. a) zapisano, żeby wybrana metoda rozliczania kosztów ogrzewania uwzględniała ciepło z pionów grzewczych oraz ciepło z przenikania pomiędzy lokalami poprzez pomiar temperatury powietrza w lokalu.

Przepis ten nie znajduje merytorycznego uzasadnienia; jest zdecydowanie błędny na co wskazują liczne opinie naukowców oraz praktyków zajmujących się rozliczaniem kosztów ogrzewania. Potwierdzają to min. przytoczone niżej publikacje oraz wypowiedzi osób z tego środowiska.

Autorzy pomysłu już po poprzedniej nowelizacji art. 45a ustawy Prawo energetyczne w 2005 roku, rozpoczęli szeroką kampanię na rzecz uwzględnienia tej metody w przepisach prawa. Artykuły w czasopiśmie oraz referaty na konferencjach sugerowały, że nowa metoda jest optymalna do warunków polskiego budownictwa i wyeliminuje wszelkie niedoskonałości stosowanych dotąd metod rozliczania kosztów ogrzewania.

Istota nowej metody opisana jest min. w artykule: **Metody podziału indywidualnych kosztów ogrzewania w budynkach wielorodzinnych w świetle znowelizowanego Prawa Energetycznego** Informacja INSTAL Nr 5/2005 (P. Michnikowski, P. Matys), w którym m. in. stwierdza się:

(...) W artykule zaproponowano zupełnie nowy sposób wyznaczania kosztów ogrzewania lokali zaopatrywanych w energię cieplną dostarczoną centralnie do budynku. Opiera się on na wykorzystaniu dodatkowego parametru w postaci średniej temperatury wewnętrznej z sezonu grzewczego, która przy zachowaniu określonych warunków (stała krotność wentylacji) jest miarodajna dla zużycia ciepła na ogrzanie danego pomieszczenia lub lokalu. Z uwagi na zapewnienie obiektywnego kryterium uwzględniającego zmienny parametr wentylacji oraz stworzenie mechanizmu zachęcającego do inwestycji w podniesienie jakości energetycznej lokalu, zachowano w systemie rozliczeniowym udział klasycznych wskaźników podzielników (...).

W wielu innych publikacjach dyskredytowano stosowane powszechnie systemy rozliczania kosztów ogrzewania. Między innymi w artykule: **Ocena metod rozliczenia kosztów ogrzewania w budynkach wielorodzinnych**, Informacja INSTAL Nr 10/2014 (P. Michnikowski, R. Cichowicz), stwierdza się:

(...) Za ciepło dostarczone do budynku płacą tylko ci lokatorzy, którzy mają na podzielnikach wskazania różne od zera. Prowadzi to do następujących paradoksów: jedna część użytkowników nie płaci za ciepło w ogóle, druga część płaci rachunki zawyżone (...).

Tak sformułowany wniosek jest błędny; jest nieprawdziwy. Przy odpowiednim udziale kosztów stałych, nawet jeżeli w lokalu zarejestrowane zostało bardzo małe lub zerowe zużycie ciepła, użytkownik lokalu ponosi odpowiednią opłatę. Należy pamiętać, że przepisy Prawa Budowlanego (Rozporządzenie o Warunkach Technicznych z 2002 r.) stanowią, że użytkownik lokalu, w okresie grzewczym nie powinien obniżać temperatury poniżej 16 ° C ze względu na zachowanie poprawnych warunków wilgotnościowych w lokalu i ograniczenie przenikania ciepła z lokali sąsiednich. Użytkownik ma obowiązek poprawnie eksploatować swój lokal i jeśli do lokalu dostarczane jest ciepło w określonej ilości, to ma obowiązek za to ciepło zapłacić. Wymaga to odpowiedniego zapisu w regulaminie rozliczeń odnośnie podziału kosztów na stałe oraz zmienne.

Pomimo zgłaszanych wątpliwości w sprawie „metody temperaturowej”, w znowelizowanym art. 45a ustawy Prawo energetyczne, wprowadzonym ustawą o efektywności energetycznej z dnia 20 maja 2016 r. w ust. 9, pkt 2), lit. a) zostało zapisane, żeby wybrana metoda rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w budynku uwzględniała „... Ilość ciepła dostarczonego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, jeżeli jest to możliwe i ekonomicznie uzasadnione”.

Wielu zarządców budynków jak też użytkowników lokali zwraca się do naszego Stowarzyszenia o opinię w tej sprawie, wskazując, że dotychczas nie ma oficjalnej wykładni ani żadnej opinii Ministerstwa Energii, jak należy rozumieć ten przepis i jak praktycznie go stosować. Zarządcy budynków sygnalizują o problemach z opracowaniem poprawnego regulaminu rozliczania kosztów ogrzewania, który miałby uwzględnić taki wymóg. Natomiast użytkownicy lokali przypominają, że nie mogą zgodzić się na to, aby płacić według temperatury w mieszkaniu, ponieważ ciepło którego skutkiem jest temperatura, pochodzi z różnych źródeł poza grzejnikami i za to ciepło przecież płacą odrębne rachunki. Są to rachunki za prąd, gaz i ciepłą wodę użytkową, ale są przecież jeszcze inne źródła ciepła jak zyski ciepła przez przegrody przezroczyste (np. okna, drzwi balkonowe, nieotwierane powierzchnie oszklone), bytowe zyski ciepła itp. Skrajnym przykładem błędu tej metody rozliczania mogą być lokale z kominkami lub piecami kuchennymi.

Udzielając opinii w tej sprawie informujemy zainteresowanych, że przepis art. 45a, ust.9, pkt 2), lit. a) jest fakultatywny a nie obligatoryjny. A to oznacza, że można go stosować ale nie ma takiego obowiązku. Uwarunkowany jest możliwością realizacji oraz ekonomicznym uzasadnieniem, to znaczy opłacalnością. Niektórzy zadają pytanie: to czemu ma służyć taki przepis ? Powinien być anulowany, ponieważ tylko komplikuje sprawę rozliczania kosztów ogrzewania. Odnosząc się bardziej szczegółowo do tego zapisu trzeba stwierdzić, że przenikanie ciepła występuje przez przegrodę pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami, nie lokalami. Konieczne byłoby więc rejestrowanie temperatury w poszczególnych pomieszczeniach nie lokalach. Przetwarzanie takiej, dużej ilości danych jest technicznie skomplikowane oraz nie jest uzasadnione ekonomicznie. Koszt obsługi takiego systemu rozliczania kosztów ogrzewania mógłby przekroczyć potencjalne oszczędności jakie zostałyby uzyskane przy jego zastosowaniu. W takim przypadku, użytkownik lokalu nie będzie zainteresowany rozliczaniem kosztów ogrzewania według zużycia. To prosta droga marnotrawstwa energii.

W tym miejscu warto posłużyć się informacjami oraz opiniami z różnych źródeł:

1. Ministerstwo Gospodarki, w gestii którego, do września 2017 r. pozostawała sprawa regulowana w art. 45a ustawy Prawo energetyczne, w 2015 r. zleciło jednej w wyższych uczelni technicznych w Polsce wykonanie pracy: „*Analiza prawna, techniczna i finansowa zastosowania podzielników kosztów ogrzewania wykorzystywanych w budynkach wielolokalowych*”.

W rozdziale tej analizy: **Wpływ wewnętrznych źródeł ciepła na wskazania podzielników kosztów ogrzewania** stwierdza się m. in.:

„Wewnętrzne zyski ciepła wynikają z działalności człowieka i zależą od harmonogramu działań oraz użytkownika urządzeń. Ponadto ludzie wpływają na wielkość zysków ciepła w budynku związaną z promieniowaniem słonecznym poprzez zasłanianie lub otwieranie okien. Należy zwrócić uwagę, że zyski od promieniowania słonecznego w naszym klimacie są największe na początku i końcu sezonu grzewczego: w październiku, marcu i kwietniu – w miesiącach o niewielkim zużyciu ciepła na cele ogrzewania. W miesiącach chłodnych sezonu grzewczego, od listopada do lutego, gdy zużycie

ciepła jest największe, zyski te nie są znaczące. Jak wynika z przytoczonych przykładów literaturowych (...) udział zysków ciepła w lokalach mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych może dochodzić do wartości 20÷25% średniosezonowych potrzeb cieplnych, a w obrębie budynku w różnych mieszkaniach mogą występować różne udziały zysków wewnętrznych. Istotny jest fakt, że zyski wewnętrzne stanowią również różny udział w chwilowych potrzebach cieplnych pomieszczeń: przy niskich temperaturach zewnętrznych ich udział maleje, a przy wyższych temperaturach zewnętrznych - rośnie. W budynkach ocieplonych zyski wewnętrzne stanowią większy udział w bilansie cieplnym niż w budynkach nieocieplonych. W przypadku wystąpienia zysków ciepła w pomieszczeniu zawór termostatyczny przy grzejniku przymyka się, powodując zdławiony przepływ wody grzejnej lub całkowity zanik przepływu. Obniża się średnia temperatura wody grzejnej i powierzchni grzejnika (...)”.

Opinia powyższa potwierdza oczywiste fakty oraz znane wcześniej informacje o istotnym udziale innych – poza systemem grzewczym – źródeł ciepła w temperaturze powietrza w lokalu. Argumenty użytkowników lokali, którzy nie zgadzają się na płacenie za ciepło pochodzące z tych źródeł są oczywiste i wymagają wsparcia. Powinno to mieć min. odpowiednie odzwierciedlenie w przepisach prawa.

2. Na posiedzeniu Grupy Roboczej w Ministerstwie Energii w dniu 10 maja 2017 r. jeden z członków tej Grupy, odwołując się do własnych, wieloletnich doświadczeń w rozliczaniu kosztów ogrzewania, przedstawił prezentację (slajd: *Przyczyny powstawania błędów w podziale kosztów ogrzewania*), w której min. stwierdził: „ ... na temperaturę w lokalu także ma wpływ ciepło pochodzące z innych źródeł ciepła jak centralne ogrzewanie (np. urządzenia AGD, oświetlenie, ludzie). Natomiast jako możliwość eliminacji problemu, wynikającego z zapisu w art. 45a, ust. 9, pkt 2), lit. a) wskazał: „*Usunąć zapis dopuszczający szacowanie ilości ciepła dostarczonego do lokalu na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu*”.

Jest to więc kolejny argument, przekazany do właściwego adresata, jakim jest Resort Energii, aby wykreślić niewłaściwy przepis z ustawy Prawo energetyczne.

3. Krytycznie o uwzględnianiu temperatury w lokalu w rozliczaniu kosztów ogrzewania wyrażają się także niektórzy specjaliści z branży ogrzewnictwa. Merytoryczna polemika z autorami tego pomysłu zawarta jest w artykule: *Temperatura jako kryterium podziału kosztów ogrzewania*, opublikowanym w COW Nr 7 – 8 / 2011 (z tekstem artykułu można także zapoznać się na stronie: www.irkom.org.pl).

Autorzy w/w artykułu wskazują m. in. że, temperatura w lokalu nie jest mierzona w systemie rozliczeń – brak jest odpowiedniego przyrządu pomiarowego; natomiast podzielnik dwuczujnikowy za pomocą czujnika zewnętrznego mierzy temperaturę powietrza w bezpośredniej bliskości grzejnika, a nie temperaturę pomieszczenia.

We wnioskach autorzy artykułu stwierdzają:

„Ustalenie, na podstawie temperatury w lokalu, udziału opłaty za ogrzewanie lokalu w kosztach dostawy ciepła do celów ogrzewania budynku, powoduje, że opłatę przypisuje się do strat ciepła tego lokalu, a nie do ilości ciepła dostarczonego do tego lokalu przez system grzewczy. Narusza to zasadę, wyrażoną w prawie cywilnym, że płaci się za dobro otrzymane, a nie za dobro stracone. Nie jest jednak rozwiązaniem poprawnym rozliczanie kosztów ogrzewania w oparciu o temperaturę mierzoną w lokalach ogrzewanych. Rozlicza się w ten sposób koszt ciepła traconego, a nie koszt ciepła dostarczonego przez instalację centralnego ogrzewania. Wbrew oczekiwaniom, ten sposób podziału wcale nie jest bardziej sprawiedliwy od podziału opartego na wskazaniach podzielników kosztów, premiuje bowiem tych którzy utrzymują w lokalu niskie temperatury i czerpią ciepło od sąsiadów. Rozwiązaniem tego problemu może być tylko właściwe sformułowanie regulaminu rozliczeń wprowadzanego przez zarządcę budynku, tak aby użytkownikowi lokalu nie opłacało się obniżać nadmiernie temperatury. Stoimy na stanowisku, że wprowadzanie do ustawy Prawo

energetyczne temperatury w ogrzewanym lokalu jako kryterium podziału kosztów jego ogrzewania jest niewłaściwe”.

4. Krytyczna opinia o tej metodzie zawarta jest w artykule pracownika naukowego jednej z uczelni technicznych: **Problematyka uwarunkowań metody określania kosztów ogrzewania w budynkach wielorodzinnych opartej o wskazania podzielników kosztów ogrzewania i pomiar temperatury w pomieszczeniach**. Informacja INSTAL Nr 1/2007 (L. Furtak).

Autor stwierdza m. in.: (...) Pomiar średniej temperatury mieszkań w tej metodzie jest realizowany za pomocą specjalnych podzielników kosztów ogrzewania, które oprócz standardowego wskazania wartości zużycia umożliwiają rejestrację średniej temperatury wewnętrznej pomieszczenia. Punkt pomiaru średniej temperatury pomieszczenia, zlokalizowany na grzejniku nie jest reprezentatywny dla pomiaru średniej temperatury w pomieszczeniu. Dość często grzejnik jest zasłaniany firanką a okno nad grzejnikiem jest otwierane, co dodatkowo czyni pomiar średniej temperatury jeszcze bardziej niereprezentatywnym dla całego pomieszczenia (...).

Należy oczekiwać, że także ta opinia kolejnego naukowca z uczelni technicznej, zostanie wzięta pod uwagę w pracach *Grupy Roboczej* w Ministerstwie Energii, gdzie przygotowywane są przepisy, które mają kompleksowo regulować rozliczanie kosztów ogrzewania w budynkach wielolokalowych.

5. Na uwagę zasługuje propozycja rozwiązania opisanego wyżej problemu, zawarta w artykule: **Propozycja modyfikacji rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania w budynkach wielorodzinnych**, opublikowanym w miesięczniku INSTAL Nr 1 / 2018 r.

Autorki artykułu – pracownice naukowe Politechniki Śląskiej (dr inż. Halina Ciuman oraz dr inż. Aleksandra Specjał), krytycznie odnosząc się do zapisów art. 45a, ust. 9, zaproponowały nową metodę obliczania kosztów ogrzewania lokalu w budynku wielolokalowym, w którym wykorzystuje się ciepłomierze lokalowe lub podzielniki kosztów ogrzewania (zaproponowano nowy algorytm rozliczeń). Fragmenty w/w artykułu:

„W art. 45a ust. 9 Prawa energetycznego [19] podano, że w zależności od warunków technicznych budynków i lokali metoda rozliczeniowa ma uwzględniać ilość ciepła dostarczanego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, jeżeli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione. Należy zauważyć, że spełnienie powyższych wymagań bez określonych zasad postępowania nie wydaje się realnie możliwe lub może nie odzwierciedlać rzeczywistych warunków”.
(...)

Należy podkreślić, że istotą propozycji jest nowy podział kosztów zmiennych ogrzewania budynku. Kosztów zmiennych z faktur dostawcy ciepła, lub kosztów zmiennych ciepła wytworzonego we własnym źródle. Wydzielona część tych kosztów, oszacowana według ilości ciepła traconego na ogrzewanie wspólnie użytkowanych pomieszczeń, dzielona byłaby kluczem powierzchni użytkowych lokali. Nowością byłby podział pozostałej ilości kosztów zmiennych ogrzewania budynku na koszt ogrzewania pomieszczeń do wymaganej temperatury 16 °C (koszt podstawowy) i powyżej tej temperatury (koszt dodatkowy). Autorki podają, że metoda została zweryfikowana w praktycznym zastosowaniu w kilku budynkach wykonanych w różnej technologii i w różnym okresie; wyniki obliczeń przedstawiono w artykule. O zaproponowanej nowej metodzie obliczania kosztów ogrzewania, Autorki piszą:

„Proponowana metoda jest uniwersalna, gdyż może mieć zastosowanie do systemów rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania we wszystkich budynkach wielorodzinnych, w których do

podziału kosztu zmiennego stosuje się ciepłomierze mieszkaniowe lub podzielniki kosztów ogrzewania, zarówno elektroniczne, jak i cieczowe. Nie jest wymagany bowiem pomiar temperatury w pomieszczeniach, potrzebny do określenia ilości ciepła dostarczonego do lokali z pionów grzejnych oraz przenikania ciepła między lokalami, zgodnie z wymaganiami art. 45a ust. 9 Prawa energetycznego [19], gdyż zakłada się arbitralnie minimalną temperaturę w pomieszczeniach mieszkalnych równą 16° C, a podniesienie temperatury w pomieszczeniach powyżej 16° C tylko w niewielkim stopniu wpłynie na udział dostawy ciepła z pionów grzejnych lub z sąsiednich pomieszczeń”.

(...)

„Zaprezentowana metoda obliczania kosztów zmiennych przypadających na poszczególne lokale pozwala w znacznym stopniu ograniczyć wpływ zysków ciepła od instalacji centralnego ogrzewania oraz przepływów ciepła między lokalami na rozliczenia indywidualnych kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych, a także prowadzi do zmniejszenia rozpiętości irracjonalnych opłat za ogrzewanie lokali mieszkalnych, których przyczyny zazwyczaj nie są analizowane przez firmy rozliczeniowe. Taki sposób rozliczeń kosztów ogrzewania nie będzie też zachętą dla lokatorów do nadmiernego ograniczania dostawy ciepła do pomieszczeń oraz ich uszczelniania, co prowadzi do problemów technicznych w budynkach oraz zbędnych kosztów społecznych związanych z zachorowaniami lokatorów oraz sprawami toczonymi przed sądami powszechnymi, a dotyczących roszczeń lokatorów odnośnie do nieprawidłowego ustalania kosztów ogrzewania lokali.”

(...)

(Cytowane fragmenty artykułu sygnalizują tylko istotę problemu. Z całym tekstem artykułu można zapoznać się w Miesięczniku INSTAL Nr 1/2018. Informacja na stronie Wydawcy: www.informacijainstal.com.pl).

Wnioski:

1. Z przytoczonych wyżej dokumentów i opinii wynika, że wprowadzony do art. 45a, ust. 9 pkt 2) lit. a) ustawy Prawo energetyczne wymóg uwzględnienia w systemie rozliczeń, przenikania ciepła między lokalami oraz ciepła z pionów grzewczych na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu jest błędem; nie znajduje merytorycznego uzasadnienia. Potwierdzają to opinie zarówno naukowców z uczelni technicznych jak też praktycy zajmujący się rozliczaniem kosztów ogrzewania w Polsce od ponad 25 lat.
2. Zaproponowany w w/w artykule nowy algorytm rozliczeń kosztów ogrzewania lokalu w budynku wielolokalowym jest tylko jednym z elementów systemu rozliczania kosztów ogrzewania. Ocena jego praktycznej przydatności (skuteczności) wymaga testowania w różnych warunkach w jakich użytkowane są takie budynki z uwzględnieniem technicznych rozwiązań systemu grzewczego oraz sposobu dostawy ciepła. Po pozytywnej weryfikacji proponowany algorytm rozliczeń mógłby stanowić alternatywę dla wykorzystania w powszechnie stosowanych w Polsce systemach rozliczeń.
3. Zarządcy budynku, przed podjęciem decyzji o wyborze metody rozliczania kosztów ogrzewania powinni uwzględnić przedstawione wyżej argumenty.

Zarządcy budynków oraz użytkownicy lokali mają prawo oczekiwać, że pracująca aktualnie w Ministerstwie Energii Grupa Robocza, uwzględni przytoczone wyżej argumenty i przygotuje projekt odpowiednich przepisów kompleksowo regulujących rozliczanie kosztów ogrzewania w budynkach wielolokalowych, które po sprawnym przebyciu wymaganej procedury legislacyjnej, staną się prawem powszechnie obowiązującym.

Opracowano w Zespole Specjalistów
Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii
Warszawa, 01.02.2018 r.