



Dwadzieścia lat minęło...

Z dr Kazimierzem Dudzińskim – inicjatorem i jednym z założycieli Stowarzyszenia i wieloletnim jego prezesem; aktualnie doradcą zarządu Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii oraz dr Michałem Kozakiem – jednym z założycieli oraz aktualnym prezesem tej organizacji, na temat jej działalności na rzecz uregulowania rozliczania kosztów ciepła, podejmowanych na przestrzeni 20 lat – rozmawia Sabina Augustynowicz.

Kazimierz Dudziński, Michał Kozak Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii www.irkom.org.pl

Tytułem wprowadzenia: Przez wiele lat zagadnienie rozliczania kosztów ciepła w budynkach mieszkalnych wielolokalowych, nie było odpowiednio uregulowane przepisami prawa a dokonane od 2005 r. nowelizacje ustawy Prawo energetyczne, nie stwarzały właściwych warunków dla zarządców budynków do poprawnego rozliczania kosztów ciepła. Zasadniczy postęp w tym zakresie dokonał się dopiero w 2021 r. w wyniku implementacji postanowień Dyrektywy 2018/2002/UE do ustawy Prawo energetyczne. W okresie tych dwudziestu lat Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii aktywnie uczestniczyło m.in. w konsultacjach publicznych projektowanych zmian w przepisach, co przedstawiliśmy także na łamach Administratora. Korzystaliśmy z uprzejmości Stowarzyszenia, zwracając się do osób z tej organizacji z prośbą o analizy skomplikowanych indywidualnych sytuacji. Państwa prośby o pomoc nie pozostawały bez odpowiedzi.

Sabina Augustynowicz (S.A.): Koszty energii, w szczególności ciepła na ogrzewanie budynków mieszkalnych wielolokalowych, stanowiły od zawsze ważny temat przedstawiany na łamach Administratora. W ostatnich latach, z uwagi na różne uwarunkowania zewnętrzne i krajowe, koszty te znacząco wzrosły, a ich rozliczanie nadal stanowi problem i budzi kontrowersje. Czy działalność Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii w okresie ostatnich dwudziestu lat pozwala na przedstawienie P.T. Czytelnikom Administratora wniosków i propozycji, jak można aktualnie racjonalnie korzystać z ogrzewania lokali, aby zmniejszyć zużycie ciepła do ogrzewania i ponosić odpowiednio niższe opłaty?

Kazimierz Dudziński (K.D.): Na wstępie może króciutko o naszej organizacji i jej możliwościach „wptywania na rzeczywistość”.

Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii zostało zarejestrowane w KRS w dniu 19 sierpnia 2004 roku; prowadzi tylko działalność statutową, nie prowadzi działal-

ności gospodarczej. Zgodnie ze statutem, główne cele naszej organizacji to m.in. promowanie rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych według indywidualnego zużycia w lokalach użytkowników, jako metody na racjonalne korzystanie z ogrzewania; opiniowanie projektów nowych lub zmiany istniejących przepisów dotyczących gospodarowania ciepłem w budynkach; udostępnianie odbiorcom ciepła profesjonalnych informacji o systemach rozliczania kosztów ciepła zgodnie z jego zużyciem; współdziałanie z wydawnictwami branżowymi oraz wydawanie własnych publikacji promujących racjonalne gospodarowanie energią, w szczególności ciepłem, w sektorze budynków mieszkalnych wielolokalowych.

S.A.: Do realizacji takich zadań potrzebni są nie tylko specjaliści, ale także niezbędne środki finansowe. Jak sobie z tym radzicie?

K.D.: Przypomnę, że z ustawa o stowarzyszeniach stanowi, że realizując cele statutowe, organizacja powinna opierać się przede wszystkim na społecznej pracy swoich członków. Może jednak zatrudniać osoby, w tym swoich członków, a za te czynności osoby mogą być wynagradzane. Tak też jest to zapisane w naszym statucie i jest stosowane w praktyce. Wszyscy członkowie zwyczajni naszego stowarzyszenia to specjaliści w zakresie zadań jakie wykonują w swoich podmiotach/firmach i swoją wiedzą skutecznie wspierają zarząd stowarzyszenia. Jest to przede wszystkim praca społeczna. Środki finansowe stowarzyszenia to wyłącznie składki członków zwyczajnych oraz członków wspierających. W okresie dwudziestu lat działalności nie otrzymaliśmy żadnego wsparcia środkami publicznymi; dotyczy to także np. opracowania i wydania dwóch poradników dla zarządcy budynku oraz jednego poradnika dla użytkowników lokali.

S.A.: Jakie problemy udało się wam rozwiązać w ciągu tych dwudziestu lat, przy ograniczonych środkach finansowych oraz przy pomocy specjalistów, którzy wspierają zarząd stowarzyszenia?

K.D.: Kiedy zaczynaliśmy działalność w 2004 roku, to było dopiero kilka lat po ustrojowej transformacji, początek członkostwa Polski w Unii Europejskiej. Powodowało to m.in. konieczność dostosowania wielu przepisów krajowych do zasad obowiązujących w tej organizacji. Zasady te określają m.in. właściwe dyrektywy Unii Europejskiej. Jeden z wielu problemów dotyczył ograniczenia nadmiernego zużycia ciepła do ogrzewania budynków mieszkalnych wielolokalowych. Już wiele lat wcześniej, w sektorze budynków, zwłaszcza mieszkalnych wielolokalowych, dostrzegano ogromny potencjał oszczędności energii. Wówczas sytuacja w Polsce wyraźnie odbiegała negatywnie od standardów gospodarowania ciepłem w takich budynkach stosowanych w większości państw Unii Europejskiej. Należy przypomnieć, że w tamtym okresie zużycie ciepła w sektorze mieszkaniowym, w przeliczeniu na jednostkę powierzchni, znacząco przekraczało zużycie ciepła w krajach położonych w podobnej jak Polska, strefie klimatycznej. Polskie przepisy ustawy Prawo energetyczne, nawet po ich nowelizacji w 2005 r. a także w latach następnych, aż do 2021 r. dopuszczały – bez żadnych ograniczeń – rozliczanie kosztów ogrzewania według powierzchni mieszkań jako równorzędne metodom pomiarowym tj. przy stosowaniu ciepłomierzy lokalowych lub montowanych na grzejnikach, podzielników kosztów. Było to i jest przyczyną marnotrawstwa ciepła. Jeżeli koszty ogrzewania mieszkań rozliczane są według ich powierzchni a nie według zainstalowanych, właściwych urządzeń, użytkownicy lokali z reguły nie są zainteresowani racjonalnym korzystaniem z ogrzewania w myśl zasady, że skoro wszyscy w budynku płacimy po równo według powierzchni lokali, to dlaczego ja mam oszczędzać, przykręcając zawór termostatyczny? Naszą ideą było doprowadzenie do takiej sytuacji, w której użytkownik lokalu ma zapewnione techniczne i prawne warunki do racjonalnego korzystania z ciepła na ogrzewanie oraz na przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Powinien także wiedzieć



jak odpowiednio korzystać z zaworu termostatycznego; jak poprawnie wietrzyć swoje mieszkanie i jaki wpływ jego zachowania będą miały na wysokość opłat za ciepło.

S.A.: Jakie w tych warunkach podejmowaliście konkretne działania na rzecz odbiorców ciepła?

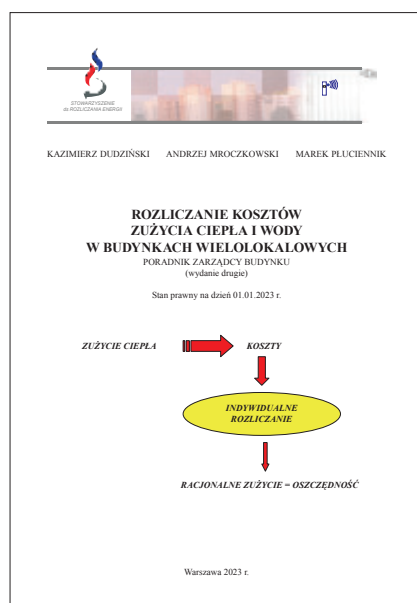
K.D.: Zarówno w pierwszym okresie, jak też w kolejnych latach, głównym celem naszej organizacji było działanie na rzecz poprawy przepisów w zakresie rozliczania kosztów ciepła w budynkach mieszkalnych wielolokalowych tak, aby został wykorzystany ogromny potencjał oszczędności energii, tkwiący w tym sektorze. Jednocześnie inspirowaliśmy właściwe instytucje do stworzenia i realizacji systemu edukacji zarządców budynków, a także użytkowników lokali w zakresie racjonalnego zarządzania oraz odpowiedniego korzystania z ciepła w takich budynkach.

W ramach konsultacji publicznych, ale również na indywidualne zaproszenie, opiniowaliśmy projekty aktów normatywnych, głównie w zakresie Prawa energetycznego (rozliczanie kosztów ciepła), ale także innych np. projekt *Długoterminowej Strategii Renowacji Budynków* (DSRB), gdzie większość naszych wniosków została uwzględniona. Warto przypomnieć, że w tym dokumencie zapisane jest m.in. wymaganie, aby każdy etap termomodernizacji budynków wielolokalowych obejmował instalowanie ciepłomierzy i podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu, pozwalających na wprowadzenie systemów rozliczania kosztów ogrzewania według indywidualnego zużycia w lokalach, a także montażu wodomierzy c.w.u. z funkcją zdalnego odczytu.

Do projektu ustawy z 2021 r. implementującego postanowienia art. 9a–11a Dyrektywy 2012/2002/UE, dotyczącej rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych – w ramach konsultacji publicznych – zaproponowaliśmy konkretne propozycje zapisów, które w znacznej części zostały uwzględnione. Nie zmienia to faktu, że niektóre uchwalone przepisy, w szczególności Rozporządzenie MKiŚ, wymaga jednak pilnej nowelizacji. Podobne stanowisko w tej sprawie zajmuje wiele organizacji: związków spółdzielni mieszkaniowych, zarządców nieruchomości oraz zarządców budynków. Liczymy, że razem z nimi uda się przekonać Ministerstwo Klimatu i Środowiska (MKiŚ) do wprowadzenia proponowanych zmian w ww. przepisach.

Z innych dokonań naszego stowarzyszenia, w pierwszej dekadzie lat dwuty-

siętnych, warto przypomnieć o współpracy dziesięciu konferencji naukowo technicznych obejmujących zagadnienia szeroko rozumianej racjonalnej gospodarki energią w budynkach wielolokalowych, ze szczególnym uwzględnieniem rozliczania kosztów ciepła według indywidualnego zużycia w lokalach użytkowników. W tamtych latach, konferencje te stanowiły ważne forum, na którym wiedza pracowników naukowych konfrontowała się z doświadczeniem zarządców budynków oraz wiedzą firm świadczących przedmiotowe usługi. Opracowywane po każdej konferencji wnioski kierowane były m.in. do resortów odpowiedzialnych za uregulowanie przepisami ważnego zagadnienia jakim jest rozliczanie kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych. Pragnę podkreślić, że Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii i jego specjaliści wnieśli istotny, merytoryczny wkład do tych konferencji.



Fot. Rozliczanie kosztów zużycia ciepła i wody w budynkach wielolokalowych – poradnik zarządcy budynku (wydanie drugie)

Odpowiadając na zainteresowanie zarządców budynków wielolokalowych, specjaliści naszego stowarzyszenia opracowali w 2008 r. poradnik dla zarządcy budynku: *Rozliczanie kosztów zużycia ciepła i wody w budynkach*. Natomiast w 2009 roku wydaliśmy poradnik dla użytkowników lokali: *Jak korzystać z podzielników kosztów ogrzewania*. Z uwagi na ważne zmiany w przepisach w 2021 r. zaszła potrzeba znoveelizowania tych poradników. W 2024 r. został wydany poradnik: *Rozliczanie kosztów zużycia ciepła i wody w budynkach wielolokalowych*. Poradnik jako e-book, w formacie PDF, dostępny jest bezpłatnie na stronie: www.irkom.org.pl/poradniki. Poradnik dla użytkownika lokalu jest w przygotowaniu.

Michał Kozak (M.K.): G'woli uzupełnienia. Inne formy aktywności stowarzyszenia na rzecz konsumentów ciepła to szkolenia dla zarządców budynków z zakresu rozliczania kosztów ciepła oraz artykuły na ten temat zamieszczane także w AiMN, również w formie broszur jako *Teczka Administratora*.

Zainteresowaniem cieszą się także zamieszczane na naszej stronie tzw. *opinie*; są to zwarte informacje, stanowiące propozycje rozwiązywania niektórych zagadnień, zwłaszcza takich, które w przepisach ustawy lub rozporządzenia nie są zrozumiałe lub mogą być różnie interpretowane. Potrzeba opracowania i udostępniania opinii na stronie stowarzyszenia wynika stąd, że **Ministerstwo Klimatu i Środowiska nie wydało i nie planuje wydania komentarza ani opinii, dotyczących interpretacji przepisów, w szczególności rozporządzenia.**

Korzystając z zapisanej w naszym statucie możliwości, że stowarzyszenie może być członkiem krajowych i międzynarodowych organizacji o podobnym celu działania, w 2008 r. stowarzyszenie przystąpiło do Europejskiego Stowarzyszenia Rozliczania Energii (EVE). W okresie członkostwa w tej organizacji (do 2020 r.), staraliśmy się korzystać z jego doświadczeń z zakresu rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych, bazując m. in. na bogatym materiale badawczym/empirycznym opartym na ponad trzysta tysięcy zasobie budynków mieszkalnych z ponad 3.3 milionami mieszkań.

Przy merytorycznym wsparciu właściwej Komisji UE oraz EVE udało się m.in. zorganizować w Warszawie konferencję na ten temat. Przy naszym udziale, przedstawiciele EVE zostali także zaproszeni na spotkanie w b. ministerstwie gospodarki, gdzie w szerszym gronie była omawiana problematyka potencjału oszczędności ciepła w budynkach wielolokalowych oraz możliwości jego wykorzystania także przy racjonalnym korzystaniu z ciepła przez użytkowników lokali.

S.A.: W Polsce od wielu lat, na szeroką skalę prowadzono termomodernizację budynków – czy to nie przyczyniało się do zmniejszenia zużycia ciepła na ogrzewanie i niższe opłaty? Czy sami użytkownicy lokali mogą skutecznie działać na rzecz ograniczenia zużycia ciepła i w wyniku tego płacić mniej za ogrzewanie?

M.K.: Termomodernizacja budynków mieszkalnych prowadzona jest od wielu lat, na dużą skalę, początkowo głównie w budynkach spółdzielczych, ale w ostatnich latach także w budynkach wspól-



not mieszkaniowych oraz w innych zasobach. Te działania są kosztowne, dlatego państwo wspiera finansowo te zamierzenia w ramach różnych programów. O tych przedsięwzięciach stanowi także wspomniana wyżej DSRB.

Należy jednak mieć na uwadze, że samo docieplenie „skorupy budynku”, bez modernizacji systemu ogrzewania, bez dostosowania instalacji do nowych potrzeb ciepłych budynku, powoduje z reguły większe zużycie ciepła. Jeśli w takim budynku nie zainstalowano systemu indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania, to taki stan prowadzi do marnotrawstwa energii. Budynek z reguły jest przegrzewany, a mieszkańcy obniżają temperaturę, otwierając okna, co ma miejsce późną wiosną i wczesną jesienią, gdy temperatury zewnętrzne są relatywnie wysokie; lokatorzy nie korzystają racjonalnie z ogrzewania w myśl zasady: po co ja mam oszczędzać, skoro płacimy po równo, tj. według powierzchni mieszkania.

Jest to ważne, ponieważ potencjał oszczędności w ogrzewaniu budynków wielolokalowych jest znaczący; np. przy stosowaniu podzielników kosztów ogrzewania wynosi średnio 20%, co potwierdzają m.in. badania pracowników naukowych niektórych uczelni technicznych. Podobne oszczędności pokazują także doświadczenia wielu zarządców budynków, a nawet dane niektórych dostawców ciepła (np. Łódź – skala oszczędności w zużyciu ciepła 15–40%).

K.D.: Tu właśnie konieczna jest edukacja konsumentów ciepła – jak racjonalnie korzystać z ogrzewania całego budynku.

S.A.: Lokator będzie zainteresowany racjonalnym korzystaniem z ogrzewania swojego mieszkania, jeżeli przekonają się, że w wyniku tego będzie mniej płacił za ogrzewanie, a to może zapewnić jedynie odpowiedni system rozliczeń. Prawo mówi, że to zarządzający budynkiem jest za to odpowiedzialny.

M.K.: Poruszyła Pani bardzo istotną kwestię. Same ciepłomierze i podzielniki kosztów nie oszczędzają ciepła. Są to narzędzia, którymi może posłużyć się świadomy użytkownik. Warto zwrócić uwagę, że istotnym elementem systemu jest regulamin rozliczeń. Powinien on uwzględniać w jak najwyższym stopniu specyfikę fizyki ciepła, ale jednocześnie być zrozumiałą dla każdego użytkownika lokalu. Spełnienie obu powyższych warunków wymaga czasem niezbędnych uproszczeń procedur rozliczeniowych, proponowanych przez świat nauki. Tu należy przypomnieć, że system rozliczeń zależy od rozwiązania

technicznego instalacji w budynku i przyjęcia, że poziome rozprowadzenie ciepła jest pod kontrolą ciepłomierza lokalowego, a pionowy grzewczy – podzielników kosztów ogrzewania. Reasumując, system ogrzewania w budynku wielolokalowym to rodzaj naczyń połączonej – zachowanie jednego użytkownika lokalu może znacząco wpływać na koszty ogrzewania ponoszone przez pozostałych użytkowników lokali w takim budynku.

S.A.: W 2021 roku nastąpiła ważna zmiana w ustawie Prawo energetyczne, czy to oznacza, że teraz już wszystko jest dobrze w zakresie rozliczania kosztów ogrzewania? Trzeba pamiętać, że najważniejsze dla właścicieli i innych użytkowników lokali jest to, aby opłaty jakie ponoszą za ogrzewanie mieszkań i przygotowanie ciepłej wody, nie wzrastały w takiej skali i w takim tempie jak to się dzieje obecnie. Cena za ciepło jaką płaci użytkownik lokalu zależy przede wszystkim od kosztów jego wytworzenia i dystrybucji. Czy w tej sprawie zależy coś od samych użytkowników lokali?

K.D.: Zmiany w przepisach dokonane w 2021 r. w zakresie rozliczania kosztów ciepła w budynkach mieszkalnych wielolokalowych są wręcz rewolucyjne w odniesieniu do poprzednich regulacji. Szczegóły w tym zakresie wielokrotnie były przedstawiane na łamach „Administradora”, a także na organizowanych szkoleniach, konferencjach, również z naszym udziałem. Są to zmiany korzystne dla użytkowników lokali, których niekiedy określałam mianem „konsumentów” ciepła.

Trzyletni okres obowiązywania nowych przepisów jednak potwierdza, że wiele przepisów, zwłaszcza *Rozporządzenia MKiŚ* wymaga pilnej zmiany. W tej sprawie udało się stworzyć „koalicję wsparcia”, skupiającą siedem organizacji: Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami; Polska Federacja Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych, Ogólnopolskie Stowarzyszenie Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości Ekspert, Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych oraz Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii, które dwukrotnie wystąpiły do MKiŚ z wnioskami o zmianę wskazanych przepisów. Takie inicjatywy podjęty także samodzielnie niektóre z tych organizacji, w tym również nasze stowarzyszenie, które w piśmie skierowanym do MKiŚ wskazało na potrzebę szerszej nowelizacji przepisów, niż tylko wybranych zagadnień wskazanych we wcze-

śniejszych wnioskach. Dotyczy to także opracowania i wdrożenia systemu edukacji z zakresu racjonalnego korzystania z ciepła w budynkach mieszkalnych wielolokalowych.

W otrzymanej w maju 2024 r. odpowiedzi z Departamentu Transformacji Ciepłowniczej i Efektywności Energetycznej wskazano, że resort rozważa podjęcie nowelizacji przepisów, a projekt zmian ma być konsultowany z zainteresowanymi podmiotami.

S.A.: Nowelizacja przepisów potrwa zapewne wiele miesięcy. Wiele zamierzeń należałoby realizować niezwłocznie. Jakie inne działania podejmujecie, aby skutecznie wspierać konsumentów ciepła?

M.K.: Nasze możliwości są oczywiście ograniczone wobec potrzeb, chociażby w zakresie edukacji odbiorców ciepła. O niektórych należy jednak wspomnieć.

Oprócz poradnika dla zarządcy budynku, opublikujemy także znowelizowany poradnik dla użytkownika lokalu pt. „Jak korzystać z podzielników kosztów ogrzewania”. Będzie to bezpłatny e-book na stronie www.irkom.org.pl

Opracowaliśmy przykładowe regulaminy rozliczania kosztów ciepła na stronie www.irkom.org.pl – odpowiednio dla ciepłomierzy oraz podzielników kosztów ogrzewania.

Na naszej stronie będziemy zamieszczać kolejne opinie/proponycje, jak rozwiązywać trudne problemy, które nie są opisane w przepisach, zwłaszcza w rozporządzeniu.

Zamierzamy nadal aktywnie uczestniczyć w procesie opiniowania – w ramach konsultacji publicznych – zapowiadanych przez MKiŚ nowelizacji ustawy Prawo energetyczne oraz Rozporządzenia MKiŚ; także w zapowiadanych przez MRiT, wydaniu nowego rozporządzenia o warunkach technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (obowiązuje rozporządzenie z 1999 r.).

Nadal będziemy wspierać zarządców budynków mieszkalnych wielolokalowych w podejmowanych przez nich działaniach na rzecz racjonalnego zarządzania energią w takich budynkach.

Jeśli będą nowe przepisy z zakresu zarządzania ciepłem w budynkach mieszkalnych wielolokalowych – korzystne dla zarządców budynków oraz użytkowników lokali – będziemy je aktywnie promować.

Liczymy na dobrą w tym zakresie, jak dotychczas, współpracę z redakcją „Administradora i Menedżera Nieruchomości”.

S.A.: Życzę spełnienia tych planów, dziękuję za rozmowę.