



Ministerstwo Klimatu i Środowiska

Sekretarz Stanu
Urszula Sara Zielińska

DCE-WKiC.050.2.2024.PB
3299132.12968840.10435855
Warszawa, 23-07-2024

Dotyczy: Interpelacji Pana Posła Dominika Jaśkowca z dnia 18 lipca 2024 r. w sprawie obliczania wysokości kosztów stałych dostawy ciepła, K10INT3895.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na przedmiotową interpelację, informuję, co następuje.

Na podstawie art. 45a ust. 8 pkt 3 ustawy¹, koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami², rozlicza się w części dotyczącej kosztów stałych dostawy ciepła:

- a) na centralne ogrzewanie wraz z kosztami, o których mowa w pkt 1 lit. b, wykorzystując proporcjonalny udział w powierzchni lub kubaturze lokali,
- b) na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, wykorzystując liczbę lokali w budynku lub powierzchnię lokali.

Ad lit. a

Przepis dotyczący rozliczenia części kosztów stałych dostawy ciepła na centralne ogrzewanie nakłada obowiązek dokonania tego rozliczenia proporcjonalnie, przy wykorzystaniu udziału danego lokalu w powierzchni lub kubaturze wszystkich lokali w budynku. Proporcjonalność ta wydaje się być rozliczeniem właściwym, zwłaszcza, że dotyczy nie tylko kosztów stałych, ale również powinna uwzględniać koszty zakupu ciepła dostarczonego do wspólnych części budynku wielolokalowego.

¹ z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.).

² Zgodnie z art. 3 pkt 13 ustawy – Prawo energetyczne odbiorcą jest każdy, kto otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym. Umowa sprzedaży ciepła dostarczanego do budynku wielolokalowego jest zawierana przez właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego. Art. 45a ust. 6 stanowi, iż w przypadku gdy wyłącznym odbiorcą m.in. ciepła dostarczanego do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu tego ciepła.

Ponoszone koszty stałe oraz koszty ogrzewania części wspólnych są tym większe, im większy lokal zamieszkuje lub użytkuje osoba nie będąca odbiorcą. Taka zależność powoduje, że osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale większe, płacą odpowiednio więcej za ogrzewanie części wspólnych (piwnic, strychów, klatek schodowych).

Jest to powielenie sposobu podziału także innych kosztów ponoszonych w ramach budynków wielolokalowych, w tym wynikających m.in. ze zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych lub kompleksowego utrzymania nieruchomości.

Pomimo, iż art. 45a ust. 8 pkt 3 został dodany ustawą zmieniającą³ w 2021 r., to poprzednie wersje przepisu art. 45a ust. 8 zawierały wskazanie stosowania proporcjonalności dotyczącej powierzchni lub kubatury:

„Koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2, rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, stosuje się metody wykorzystujące (...) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali;”

Usystematyzowanie dotyczące kosztów stałych i wskazanie na proporcjonalny sposób ich rozliczania, miało charakter porządkowy.

Ad lit. b

Przepis wskazuje możliwe sposoby rozliczenia kosztów stałych dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, wykorzystując liczbę lokali w budynku albo powierzchnię lokali. Należy przy tym mieć na uwadze przepis art. 45 a ust. 4 ustawy – Prawo energetyczne, który stanowi o konieczności rozliczania kosztów zakupu m. in. ciepła w opłatach pobieranych od osób niebędących odbiorcami zamieszkujących lub użytkujących lokale w taki sposób, aby wysokość opłat zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła.

Dodatkowe korzyści finansowego z tego tytułu są niedopuszczalne.

Zgodnie z art. 45a ust. 9 ustawy – Prawo energetyczne, to właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w danym budynku.

Koszty energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody użytkowej dzielą się na koszty stałe i na koszty zmienne. O ile przyjęcie jednostek rozliczeniowych [m³] zużytej wody lub liczby osób zamieszkałych stale w lokalu dla rozliczenia kosztów zmiennych podgrzania wody jest poprawnym rozwiązaniem, o tyle rozliczenie kosztów stałych podgrzania wody przy zastosowaniu takiego podejścia nie znajduje uzasadnienia. Wskazać należy na brak związku ze strukturą tych kosztów oraz z miejscem ich powstawania.

Koszty stałe przygotowania ciepłej wody użytkowej wynikają z kosztów stałych uwzględnionych na fakturach przedsiębiorstwa energetycznego za ciepło do podgrzania wody (opłata za moc zamówioną moc cieplną wytworzonego ciepła oraz opłatę stałą za usługi przesyłowe). Dotyczą one wszystkich lokali, niezależnie od zużycia wody czy liczby osób zamieszkałych w lokalu w danym okresie. Moc zamówiona na potrzeby przygotowania

³ Ustawa o zmianie ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o efektywności energetycznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 868).

ciepłej wody użytkowej uwzględniana jest przez właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego w odniesieniu do każdego lokalu, niezależnie od formy jego użytkowania. Przy czym należy zauważyć, że mamy do czynienia nie tylko z lokalami zamieszkanymi, ale także pustostanami lub lokalami okazjonalnego wykorzystania.

Koszty stałe wynikają z zapewnienia gotowości do dostarczenia ciepłej wody użytkowej oraz konieczności pokrycia strat ciepła układu cyrkulacyjnego niezbędnego dla utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody użytkowej w punktach czerpalnych w sposób ciągły i niezawodny. Dotyczy to zarówno lokali, w których następuje wysokie zużycie wody, jak i tych, w których zużycie jest bardzo niskie lub zerowe. Każdy z lokali ma zapewniony równy dostęp do ciepłej wody użytkowej w każdym momencie, co wynika wprost z istoty samego przyłączenia do instalacji.

Uzasadnionym jest zatem proporcjonalne rozliczanie kosztów stałych na każdy lokal, niezależnie od zużycia wody czy też liczby osób zamieszkałych w lokalu.

W przypadku alternatywnego podejścia, w którym koszty stałe zostałyby przypisane do zużycia wody, koszty te nadmiernie obciążałyby użytkowników lokali zużywających ciepłą wodę w większej ilości. Ów użytkownicy pokrywaliby koszty lokali charakteryzujących się niskim lub zerowym zużyciem, wynikającym także z czasowego użytkowania. Sporadyczność zużycia wody nie zmniejsza ciągłych kosztów utrzymania infrastruktury i jest to powszechnie stosowana zasada w obszarze zaopatrzenia w media i energię.

Technicznie uzasadnionym sposobem ustalenia opłaty stałej za podgrzanie wody jest także przypisanie opłaty stałej do lokalu, ewentualnie zastosowanie jednostki rozliczeniowej kosztów stałych – powierzchni lokalu.

Informuję, że projekt ustawy zmieniającej poddany był uzgodnieniom, opiniowaniu i konsultacjom. Podmiotem postulującym uwzględnienie przedmiotowych przepisów był m.in. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, w zakresie przedstawionego przez Pana Pośta zagadnienia, Ministerstwo Klimatu i Środowiska aktualnie nie planuje prac legislacyjnych nad nowelizacją przedmiotowego przepisu. Jednocześnie zapewniam, że kontynuowany będzie monitoring skutków funkcjonowania tej regulacji, a wszelkie ewentualne zmiany będą podlegały kompleksowej analizie oraz konsultacjom z szerokim i reprezentatywnym gronem interesariuszy.

Z wyrazami szacunku

Urszula Zielińska
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Klimatu i Środowiska
/ – podpisany cyfrowo/