



Minister Klimatu i Środowiska

DCE-WKiC.050.5.2025.NK
3655486.14591324.11922477
Warszawa, 04-04-2025

Dotyczy: Interpelacja Posłanki Magdaleny Łośko w sprawie rozliczania kosztów podgrzania wody w budynkach wielolokalowych, K10INT8110

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Szanowny Panie Marszałku,

Odpowiadając na Interpelację K10INT8110 Poseł Magdaleny Łośko w sprawie rozliczania kosztów podgrzania wody w budynkach wielolokalowych, uprzejmie informuję, co następuje.

Koszty stałe przygotowania ciepłej wody użytkowej

Na podstawie art. 45a ust. 8 pkt 3 ustawy – Prawo energetyczne¹, koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkane lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami², rozlicza się w części dotyczącej kosztów stałych dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej **wykorzystując liczbę lokali w budynku lub powierzchnię lokali.**

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

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). Powinny one dotyczyć wszystkich lokali, niezależnie od zużycia wody czy liczby osób zamieszkałych w lokalu. Moc zamówiona na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej uwzględniana jest przez właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego w odniesieniu do każdego lokalu, niezależnie od formy jego użytkowania, również wtedy gdy mamy do czynienia z pustostanami lub lokalami okresowego wykorzystania.

¹ Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266)

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.

Uzasadnionym technicznie sposobem ustalenia opłaty stałej za podgrzanie wody jest przypisanie opłaty stałej do lokalu lub do powierzchni lokalu. Przywołany przepis powoduje, że koszty stałe ponoszą solidarnie wszyscy użytkownicy lokali, co jest zgodne również z miejscem powstawania tych kosztów. Postulowany przez Panią Poseł sposób rozliczeń, jest sposobem obecnie obowiązującym, wynikającym z ww. przepisów dotyczących rozliczania kosztów ogrzewania. Zarządcy budynków wielolokalowych powinni uwzględnić ten przepis w regulaminach wewnętrznych wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych przy ustalaniu metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w danym budynku.

Minimalny i maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła

Odnosząc się do odrębnej kwestii jaką jest ustalenie maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu odwołam się do przepisu z rozporządzenia³, które m.in. precyzuje zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła. Zgodnie z § 7 i 8 tego rozporządzenia właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w tym budynku, jeżeli zgodnie z § 8 jest możliwe wyznaczenie kosztu zmiennego minimalnego i maksymalnego.

Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 1 ww. rozporządzenia, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia, wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo budowlane⁴.

Techniczną możliwość dostawy ciepła do lokalu oraz wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie wyższych niż temperatury obliczeniowe, o których mowa w ww. rozporządzeniu, a które są niezbędne do ustalenia minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła, ustala się na podstawie audytu energetycznego, w oparciu o dane techniczne charakteryzujące dany budynek. Sposoby obliczania obu wartości są opisane w literaturze i powszechnie dostępne.

Podzielniki kosztów ogrzewania

Wskazania podzielników kosztów ogrzewania wraz z systemem rozliczeń służą do podziału kosztu energii cieplnej, dostarczonej do budynku wielolokalowego, na poszczególnych użytkowników lokali, którzy są wyposażeni w jeden typ podzielników. Koszt całkowity ciepła obliczany jest na podstawie wskazań zainstalowanego w węźle cieplnym ciepłomierza. Wskazania tego ciepłomierza służą do uzyskania prawidłowej podstawy do rozliczeń między dostawcą energii cieplnej i spółdzielnią lub wspólnotą mieszkaniową.

Przyjęta przez ustawodawcę w art. 45 a ust. 8 ustawy Prawo energetyczne kolejność metod rozliczeń zakłada, że energooszczędne zachowania oraz określenie opłat odpowiadających zużyciu ciepła za ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody zapewniają najlepiej metody kolejno wymienione w poszczególnych tiretach art. 45a ust. 8 pkt 1 ppkt a tej ustawy.

³ Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273)

⁴ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.)

Najdokładniejsze odtworzenie konsumpcji energii cieplnej umożliwiają wskazania ciepłomierzy lokalowych, przy czym nie zawsze istnieje możliwość, w tym techniczna, zainstalowania w budynku takich urządzeń, tak aby wykazywały one rzeczywiste zużycie w każdym z lokali. Nie ulega natomiast wątpliwości, że wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi, pozwalają rozliczyć koszty dostarczonego ciepła zdecydowanie dokładniej niż obliczenia wykonane w oparciu powierzchnię lub kubaturę lokali.

W związku z powyższym, w zakresie przedstawionych przez Panią Posel zagadnień, Ministerstwo Klimatu i Środowiska nie prowadzi aktualnie prac legislacyjnych w sprawie zmian w przedmiotowym przepisie, który miałby na celu wprowadzenie konkretnego algorytmu dla dokonania obliczeń maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła, ponieważ obowiązujący przepis wydaje się wyczerpująco wskazywać sposób ustalania przedmiotowych wartości.

Niezależnie od powyższego, w odniesieniu do przepisów dotyczących rozliczania kosztów ogrzewania, prowadzony jest ciągły monitoring skutków ich funkcjonowania, a wszelkie ewentualne zmiany będą wymagały kompleksowej analizy oraz przeprowadzenia konsultacji z szerokim i reprezentatywnym gronem interesariuszy.

Z wyrazami szacunku

Z up. Ministra

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