



Minister Energii

Miłosz Motyka

BM-I.053.98.2025.TŚ

Warszawa, 2025-09-30

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na *interpelację nr 12061 posłów Czesława Hoca i Marka Gróbarczyka w sprawie wysoce niezrozumiałych i niesprawiedliwych kryteriów obowiązku montowania tzw. podzielników ciepła bez jasnego, uczciwego i zrozumiałego dla wszystkich algorytmu ich montażu powodujących chaos organizacyjny oraz irytację lokatorów spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, uprzejmie informuję:*

Obowiązek instalowania podzielników kosztów ogrzewania w budynkach, w których koszty ogrzewania były rozliczane na podstawie powierzchni lub kubatury lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych nie jest obowiązkiem bezwarunkowym. Jego realizacja zależy od wyniku analizy wykonalności i opłacalności. Zatem jeszcze przed decyzją o instalacji podzielników kosztów ogrzewania dana wspólnota lub spółdzielnia mieszkaniowa powinna ocenić opłacalność oraz możliwość techniczną zainstalowania podzielników w lokalach mieszkalnych lub użytkowych w danym budynku. Analiza ta powinna obejmować nie tylko koszty zakupu i montażu, ale również eksploatacji – zatem również koszty związane z obsługą odczytu. Analizę zgodnie z rozporządzeniem¹ Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. przeprowadza się dla okresu pięcioletniego. Jeśli analiza ta wykaże, że projektowana oszczędność kosztów energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń przez pięć lat, wówczas uznaje się montaż podzielników za opłacalny.

Decyzja o instalacji podzielników kosztów ogrzewania powinna być poprzedzona w przypadku budynków o niskiej efektywności energetycznej, działaniami na rzecz jej podniesienia - m.in. poprzez termomodernizację – ważne jest, aby decyzję o instalacji podzielników kosztów ogrzewania (wszystkie nowoinstalowane urządzenia powinny posiadać funkcję zdalnego odczytu) poprzedzić odpowiednim przygotowaniem budynku do wyboru tego rodzaju metody rozliczania kosztów ogrzewania. Metoda ta bardziej stymuluje mieszkańców do oszczędności niż podział kosztów wg powierzchni lub kubatury – zmiana poprzedzona przygotowaniem budynku (odpowiednim ociepleniem, wymianą okien itp.) nie będzie skutkowałą nieosiąganiem normatywnych temperatur w budynku i tym samym nie będzie powodowała niszczenia np. z powodu zawilgocenia murów.

¹ 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. 2021 poz. 2273)

Jeśli zaś chodzi o budynki, w których zainstalowano już podzielniki kosztów ogrzewania, to utrzymanie ich funkcjonowania jest obligatoryjne, tak samo jak uzupełnienie ich o funkcjonalność zdalnego odczytu do końca 2026 r. Obowiązek ten wynika z ww. rozporządzenia oraz ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw². Na podstawie art. 16 ustawy zmieniającej ustawę o efektywności energetycznej ostateczna data wymogu zamiany istniejących urządzeń służących do rozliczeń kosztów ogrzewania na urządzenia z odczytem zdalnym upływa 1 stycznia 2027 r.

Obowiązek wymiany istniejących urządzeń służących do rozliczania kosztów ogrzewania na te z funkcją zdalnego odczytu, dotyczy zarówno podzielników kosztów ogrzewania jak i ciepłomierzy oraz wodomierzy. Instalacja urządzeń z funkcją zdalnego odczytu jest motywowana umożliwieniem częstego i opłacalnego pozyskiwania i wymiany informacji na temat zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Wpisuje się w szereg działań, mających na celu motywowanie do energooszczędnych zachowań przez użytkowników lokali mieszkalnych, co ma się przyczynić do ogólnokrajowego zmniejszenia zużycia energii pierwotnej.

Nowe zasady rozliczania, wskazane w interpelacji, które zostały wprowadzone przez ww. rozporządzenie z 7 grudnia 2021 r. spełniają zawarte w nich intencje zapobieżenia niesprawiedliwym – zawyżonym i zaniżonym opłatom za ogrzewanie dla poszczególnych użytkowników lokali. Wprowadzenie przepisów § 7 i 8 ww. rozporządzenia, dotyczących minimalnego i maksymalnego kosztu zmiennego było podyktowane potrzebą zaradzenia wskazanym w interpelacji problemom, w tym wyeliminowania nieprawidłowości polegających na obciążaniu właścicieli lokali kosztami ciepła znacznie przekraczającymi możliwości techniczne zamontowanych grzejników, poprzez zastosowanie maksymalnego kosztu zmiennego dla lokalu, a także uniknięcie sytuacji, w których lokale ogrzewane są jedynie ciepłem przenikającym przez przegrody budowlane, czemu ma przeciwdziałać zastosowanie minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła dla lokalu. Przepisy te są powszechnie stosowane i implementowane przez wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe w regulaminach rozliczeń.

Według postanowień § 8 ww. rozporządzenia:

- 1) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 1, wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu;
- 2) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 2, 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 budowlane³

Konieczne jest, aby wprowadzając metodę rozliczeń opartą na wskazaniach podzielników kosztów ogrzewania, stosowane były również współczynniki wyrównawcze – wymóg ich stosowania nakładają wyżej wymienione przepisy. Uwzględni on niekorzystne położenie

² Ustawa z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2021 poz. 868)

³ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418)

lokalu w budynku (np. narożne, na poddaszu, przy nieogrzewanych pomieszczeniach) i koryguje wskazania ciepłomierzy lub podzielników, aby odzwierciedlić rzeczywiste zapotrzebowanie na ciepło. Celem stosowania współczynników wyrównawczych jest zniwelowanie różnic w kosztach ogrzewania spowodowanych czynnikami niezależnymi od mieszkańców, takimi jak wielkość przegród zewnętrznych czy stan izolacji.

Rozliczenia kosztów ogrzewania w budynkach wielolokalowych powinny być realizowane w oparciu o regulamin wewnętrzny. Regulaminy wewnętrzne muszą być zgodne z obowiązującym w Polsce prawem, w tym m.in. z ustawą – Prawo energetyczne⁴ oraz ww. rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. W kwestiach nieujętych w wewnętrznych regulaminach wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych mają zastosowanie ogólne przepisy prawa, które mają obowiązek stosować zarządcy i właściciele budynków wielolokalowych.

W przypadku naruszeń przepisów prawa przez właścicieli i zarządców budynków lokalowych właściwym organem do rozstrzygnięcia jest sąd powszechny.

Poniżej odniosę się do zadanych w drugiej części interpelacji pytań.

1. Ramy ustalania metody rozliczania kosztów ogrzewania znajdują się w ww. rozporządzeniu z dnia 7 grudnia 2021 r. oraz w art. 45 ustawy – Prawo energetyczne. Właściciele i zarządcy budynków lokalowych mają obowiązek stosowania przepisów prawa w tym zakresie. Nie jest uzasadnione bardziej szczegółowe określanie zasad rozliczania kosztów ogrzewania z uwagi na różnorodność uwarunkowań – technicznych, organizacyjnych, itp. w budynkach wielolokalowych – stąd właściciele mają pewną swobodę w konstruowaniu szczegółowych zasad rozliczeń w regulaminie – tak aby najlepiej odpowiadały specyfice danego budynku.
2. Zarządcy i właściciele budynków wielolokalowych muszą rozumieć zasady działania podzielników kosztów ogrzewania i wprowadzane przez siebie regulaminy rozliczeń. Decyzja o wyborze danej metody rozliczania kosztów ogrzewania, a także związana z tym decyzja dotycząca instalacji urządzeń takich jak podzielniki kosztów ogrzewania, nakładają na zarządy wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych obowiązek zdobycia wiedzy i zrozumienia tego zagadnienia w zakresie pozwalającym na sprawną komunikację z właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych będących częścią wspólnoty/spółdzielni w zakresie rozliczeń kosztów ogrzewania i pozwalających im na wypełnienie obowiązków informacyjnych wynikających z art. 45c ustawy – Prawo energetyczne.
3. Zgodnie z ww. rozporządzeniem z dnia 7 grudnia 2021 r. w przypadku niespełnienia łącznie pięciu warunków, o których mowa w § 4 tego rozporządzenia, instalacji podzielników ciepła nie realizuje się.
4. W przypadku budynków niespełniających warunków/kryteriów, o których mowa w § 4 instalacji podzielników ciepła nie realizuje się.
5. Nie, administratorzy budynków wielorodzinnych niespełniających warunków, o których mowa w § 4 zgodnie z brzmieniem przedmiotowych przepisów, nie są zobowiązani do instalacji urządzeń mierzących zużycie ciepła w poszczególnych lokalach mieszkalnych.
6. W odniesieniu do budynków starszych, ze wspólną instalacją przesyłową (tzw. „piony”) przepisy rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. realizuje się poprzez wykonanie analizy ekonomicznej opłacalności i

⁴ Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 2676 z późn. zm.)

technicznej wykonalności instalacji podzielników kosztów ogrzewania. W zależności od jej wyniku podejmuje się decyzję o instalowaniu podzielników kosztów ogrzewania bądź odstąpienia od ich instalacji.

Z wyrazami szacunku

Miłosz Motyka

Minister

2025-09-30

Do wiadomości:

Kancelaria Prezesa Rady Ministrów