OGÓLNOPOLSKIE FORUM

ROZLICZANIA CIEPŁA I CIEPŁEJ WODY W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH WG NAJNOWSZYCH PRZEPISÓW PRAWA ENERGETYCZNEGO

Z UDZIAŁEM MINISTERSWA KLIMATU I ŚRODOWISKA

GOŚĆ SPECJALNY:

RADOSŁAW TABAK

20 PAŹDZIERNIKA 2022

CENTRUM KONFERENCYJNE

KATOWICE, UL. MICKIEWICZA 29

Organizator:

KRAJOWA IZBA GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

kign.pl

Patronat medialny dla Ogólnopolskiego Forum Rozliczania Ciepła otrzymaliśmy od:

TVP 3 KATOWICE

TVS

CIEPŁOWNICTWO OGRZEWNICTWO WENTYLACJA

biomasa / magazyn dla profesjonalistów / magazynbiomasa.pl

POLSKI instalator

Radio Kraków radiokrakow.pl

RZECZPOSPOLITA

Wsparcie medialne otrzymaliśmy od:

Polskie Radio Katowice

Ponadto Polskie Radio Katowice udzieliło wsparcia informacyjnego

OGÓLNOPOLSKIE FORUM | ROZLICZANIA CIEPŁA I CIEPŁEJ WODY W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH WG NAJNOWSZYCH PRZEPISÓW PRAWA ENERGETYCZNEGO

Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami ®

OGÓLNOPOLSKIE FORUM

ROZLICZANIA CIEPŁA I CIEPŁEJ WODY W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH WG NAJNOWSZYCH PRZEPISÓW PRAWA ENERGETYCZNEGO – PODSUMOWANIE.

20 PAŹDZIERNIKA 2022 ROKU W KATOWICACH ODBYŁO SIĘ SPOTKANIE BRANŻOWE „OGÓLNOPOLSKIE FORUM ROZLICZANIA CIEPŁA I CIEPŁEJ WODY W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH WG NAJNOWSZYCH PRZEPISÓW PRAWA ENERGETYCZNEGO" ZORGANIZOWANE PRZEZ KRAJOWĄ IZBĘ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI, NAJWIĘKSZĄ POLSKĄ ORGANIZACJĄ SAMORZĄDU GOSPODARCZEGO ZRZESZAJĄCĄ PRZEDSIĘBIORCÓW FUNKCJONUJĄCYCH NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANYCH Z ZARZĄDZANIEM I POŚREDNICTWEM W OBROCIE NIERUCHOMOŚCIAMI. REALIZUJĄC SWOJĄ MISJĘ KIGN REGULARNIE UCZESTNICZY W KONSULTACJACH PUBLICZNYCH PROJEKTÓW USTAW I ROZPORZĄDZEŃ DOTYCZĄCYCH RYNKU NIERUCHOMOŚCI, EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ ORAZ BUDOWNICTWA, ORGANIZUJE TEŻ TEMATYCZNE SEMINARIA ZWIĄZANE Z W/W SEKTORAMI, KTÓRYCH GŁÓWNYM CELEM JEST UMOŻLIWIENIE KONTAKTU I PROWADZENIE DEBAT POMIĘDZY PRZEDSTAWICIELAMI WŁADZ A REPREZENTANTAMI BRANŻ. AKTUALNE FORUM JEST PRZYKŁADEM JEDNEGO Z NICH.

OGÓLNOPOLSKIE FORUM ROZLICZANIA CIEPŁA I CIEPŁEJ WODY W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH WG NAJNOWSZYCH PRZEPISÓW PRAWA ENERGETYCZNEGO zostało przygotowane specjalnie dla społeczności związanej z zarządzaniem nieruchomościami, dla której ważne jest świadome budowane wizerunku odpowiedzialnego zarządcy lub właściciela oraz komfort i bezpieczeństwo użytkowników nieruchomości. Miało ono na celu przybliżenie założeń rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07 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, których wprowadzenie sprawia wiele problemów zarządcom nieruchomości wielolokalowych. Do najbardziej newralgicznych kwestii poruszanych w tym spotkaniu należą:

- Wyznaczanie współczynników wyrównawczych.
- Doprecyzowanie zasad rozliczania kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej.
- Przybliżenie zagadnień rozliczania zamiennego.
- Analiza warunków dopuszczenia podzielników do rozliczania kosztów ciepła w kontekście art. 45a ust 13 ustawy.
- Konieczność uwiarygodnienia systemu rozliczania ciepła na podstawie podzielników kosztów.
- Ujednolicenie najważniejszych elementów systemów rozliczania, co przyczyni się do wzrostu wiarygodności samych rozliczeń.
- Odpowiedzialność prawna zarządców wobec ustawy.

Podczas spotkania prelekcje wygłosili:

Radosław TABAK – Ministerstwo Klimatu i Środowiska – Naczelnik Wydziału Departamentu Ciepłownictwa

Marian ŁYKO – Prezes Zarządu Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej w Krakowie

Dr inż. Marian SIUDEK – Politechnika Krakowska

Wojciech GRELA – Dyrektor Oddziału Techem w Krakowie

Leszek WIECZOREK – Dyrektor Oddziału Techem w Katowicach

Forum rozpoczęło się teatralną ale bardzo kreatywną prezentacją firmy iMieszkaniec.pl, dzięki której uczestnicy mogli zapoznać się z ofertą firmy zajmującej się inteligentnym oprogramowaniem ułatwiającym zarządzanie nieruchomościami. Po tym zabawnym przedstawieniu nadszedł czas na prelekcje bliżej związane z tematyką Forum.

Pan **Marian Łyko** – Prezes Zarządu Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej w Krakowie poruszył temat roli i specyfiki polskich warunków dotyczących ciepła systemowego w zaopatrzeniu mieszkańców w c.o. i c.w.u. Wśród najważniejszych wyzwań, przed którymi stoi branża są: konieczność transformacji sektora ciepłowniczego w oparciu o zmieniające się regulacje klimatyczno-energetyczne, wymagania realizacji nowych inwestycji przez przedsiębiorstwa ciepłownicze dla zapewnienia zrównoważonego rozwoju miast, zapewnienie dostaw ciepła w obszarach poza zasięgiem sieci ciepłowniczej i skuteczne działania wobec nieustająco zmieniających się regulacji rynkowych i oczekiwań klientów. Prelegent przedstawił też działalność Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej w Krakowie, które w skali całego kraju może pochwalić się wyjątkowo dobrymi parametrami świadczonych usług. Według przedstawionych danych ponad 65% mieszkańców Krakowa korzysta z ciepła sieciowego, ponad 10 tysięcy budynków podłączonych do sieci MPEC, która posiada ok. 930 km nowoczesnego systemu sieci ciepłowniczych i pokrywa zapotrzebowanie na ciepło aż w 1/3 powierzchni miasta i może pochwalić się pokryciem mocy cieplne o 1800,0 MW i sprzedanej energii w wielkości 11 120,00 TJ. MPEC ma w swoim dorobku też nowoczesne realizacje, dzięki którym stworzył skuteczne węzły cieplne dla takich obiektów jak: Zamek Królewski na Wawelu, Basen AWF, czy słynną halę widowiskowo-sportową TAURON ARENA KRAKÓW.

Pan **Marian Łyko** zwrócił też uwagę na wyzwania, przed którymi stoi nie tylko MPEC ale i każde przedsiębiorstwo w Polsce dostarczające ciepło systemowe, które mają również istotny wpływ na koszty i efektywne rozliczanie opłat za to ciepło. Do największych z nich należy stworzenie efektywnego energetycznie systemu ciepłowniczego w Polsce. Obecnie, zgodnie z Zgodnie z ustawą Prawo energetyczne przez efektywny energetycznie system ciepłowniczy lub chłodniczy rozumie się system ciepłowniczy lub chłodniczy, w którym do wytwarzania ciepła lub chłodu wykorzystuje się co najmniej wymiennie 50% energii z odnawialnych źródeł, 50% z ciepła opadowego, 75% źródła pochodzącego z kogeneracji, 50% połączenia łącznego tych źródeł energii. Jednak w myśl dyrektywy o efektywności energetycznej udziały procentowe będą musiały następująco zmieniać się w kolejnych latach:

Od **01.01.2026 r.** system wykorzystywać powinien co najmniej:

- 50% energii odnawialnej,
- 50% ciepło odpadowe,
- 80% wysokosprawnej kogeneracji ciepła lub co najmniej kombinację z powyższych wymagań, w której udział energii odnawialnej wynosi co najmniej 5%, a łączny udział OZE, ciepła odpadowego lub ciepła z CHP wynosi 50%.

Od **01.01.2035 r.** system wykorzystujący co najmniej:

» 50% energii odnawialnej i ciepła odpadowego, w którym udział energii odnawialnej wynosi co najmniej 20%.

Od **01.01.2045 r.** system wykorzystujący co najmniej:

» 75% energii odnawialnej i ciepła odpadowego, w którym udział energii odnawialnej wynosi co najmniej 40%.

Od **01.01.2050 r.** system wykorzystujący wyłącznie energię:

» odnawialną i ciepło odpadowe, w którym udział energii odnawialnej wynosi co najmniej 60%.

W związku z powyższym zaproponowano hierarchię wprowadzania źródeł ciepła w „Strategii dla ciepłownictwa do 2030 r. z perspektywą do 2040 r." która będzie wyglądała następująco:

1. Cały strumień ciepła pochodzącego z instalacji termicznego przekształcania odpadów (ITPO).
2. Cały strumień ciepła odpadowego, w tym z odzysku z procesów przemysłowych a także np. pompy ciepła ze ścieków lub rewersyjne.
3. Geotermia, pompy ciepła inne niż kwalifikujące się do pkt 2, instalacje solarne w pracy na powrocie nośnika.
4. Ciepło pochodzące z pozostałych instalacji OZE.
5. Cały strumień ciepła z zespołu źródeł (w skład którego wchodzi przynajmniej jedna jednostka kogeneracyjna).
6. Cały strumień ciepła z jednostki wysokosprawnej kogeneracji.
7. Pozostałe rodzaje ciepła (praca proporcjonalna w stosunku do innych źródeł).

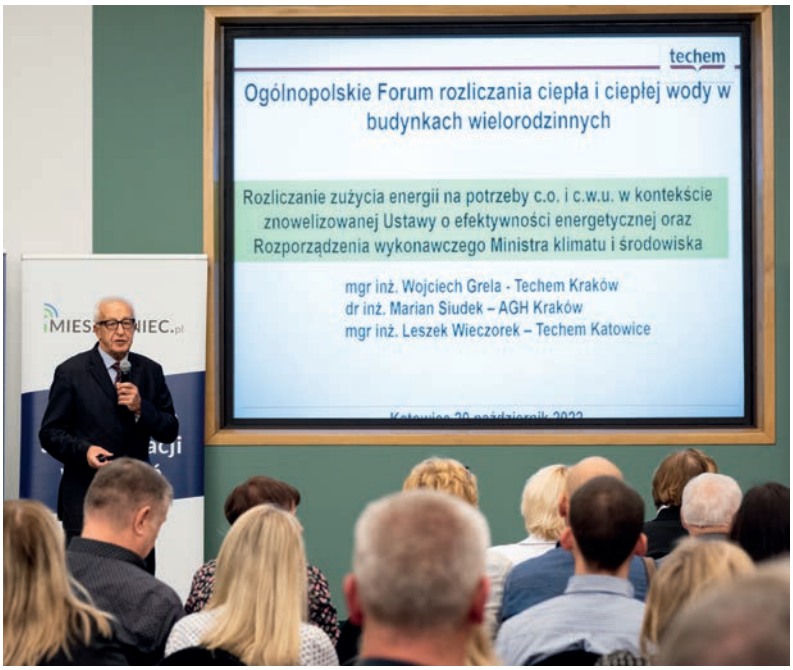
Podczas prezentacji **Marian Łyko** przedstawił też koncepcję wdrażania przez krakowski MPEC hybrydowego źródła zasilania wykorzystującego instalacje OZE, kwestie magazynowania energii i tworzenia lokalnych, niskotemperaturowych sieci ciepłowniczych jako przyszłościowe rozwiązanie, będące poniekąd koniecznością ale także mającą wpływ na niezależność energetyczną i obniżanie cen ciepła. Jednak według prelegenta Polskę charakteryzuje duże uzależnienie tworzenia energii od paliw kopalnych oraz specyficzny układ kumulacji i dystrybucji ciepła, który bardzo rzadko stosowany jest w Europie. Te czynniki są jednymi z przyczyn potęgujących problemy z dostosowaniem się do dyrektyw i norm wymaganych przez Unię Europejską.

W trakcie Forum uczestnicy mieli też okazję wysłuchać wykładów przedstawicieli TECHEM (firmy zajmującej się m.in. rozliczaniem kosztów ogrzewania i zużycia wody), panów **Wojciecha Greli** – Dyrektora oddziału firmy w Krakowie i **Leszka Wieczorka** – Dyrektora filii w Katowicach. Panowie kolejno przedstawili kwestie rozliczanie zużycia energii na potrzeby c.o. i c.w.u. w kontekście znowelizowanej ustawy o efektywności energetycznej oraz Rozporządzenia wykonawczego. W prelekcjach przedstawiono kwestie dostosowania Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25 października 2012 r. i jej aktualizacji 2018/2002 z dnia 11 grudnia 2018 r. w sprawie efektywności energetycznej (zwanej EED) poprzez uchwalenie dwóch aktów prawnych do polskich przepisów i kontrowersyjnej ustawy, czyli Rozporządzenia 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.

Celem wdrożenia nowych przepisów: jest:
• prawidłowa transpozycja dyrektywy 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej. Dotychczasowe przepisy krajowe przewidywały opomiarowanie tylko w budynkach nowych lub remontowanych, co w praktyce wyłączało z tego rozwiązania znaczącą część budynków wielolokalowych • promowanie energooszczędnych zachowań użytkowników lokali budynków wielolokalowych, poprzez ustalanie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej • poprawa efektywności energetycznej budynków wynikająca z racjonalizacji zużycia ciepła • określenie właścicielom i zarządcom budynków wielolokalowych

warunków technicznych umożliwiających zamontowanie ciepłomierzy, podzielników kosztów ciepła, wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej oraz określenie kryteriów opłacalności montażu tych urządzeń • zbliżenie Polski do standardów europejskich w zakresie racjonalnego korzystania z ciepła w budynkach wielolokalowych • realizacja celów klimatycznych Polski i UE poprzez ograniczenie emisji gazów cieplarnianych • wyeliminowanie przypadków, w których użytkownicy lokali mogli zostać obciążeni kosztami ciepła, którego dostarczenie do ich lokali przekraczało możliwości zamontowanych w nich grzejników oraz przypadków związanych z całkowitym brakiem pracy grzejników w wybranych lokalach w bryle budynku i wykorzystywaniem ciepła z lokali sąsiednich.

Najważniejszym aspektem interesującym gości Forum jest podstawowa zmiana wynikająca z nowych przepisów, w myśl której właściciel lub zarządca budynku jest zobowiązany rozliczać koszty ogrzewania oraz koszty ciepłej wody według indywidualnego zużycia w lokalach budynków wielolokalowych przy zastosowaniu odpowiednio ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy ciepłej wody, posiadających funkcję zdalnego odczytu. W związku z powyższym szczegółowe obowiązki dla właścicieli i zarządców poszerzone zostały o:
• montaż urządzeń służących do rozliczenia ciepła oraz wody z funkcją zdalnego odczytu • dostosowanie regulaminu rozliczeń w zakresie metody rozliczania lub zakresu informacji przekazywanych użytkownikom lokali • rozliczenie ciepła oraz ciepłej wody użytkowej zgodnie ze zużyciem na podstawie wskazań zamontowanych urządzeń • umożliwienie użytkownikom lokali dostępu do informacji o zużyciu w cyklu miesięcznym. a za niedostosowanie się do przepisów ustawodawca przewiduje odpowiednie kary.



W odniesieniu do nowych przepisów forma TECHEM proponuje rozwiązania umożliwiające zarządcom lub właścicielom budynku spełnienie wymagań nowych przepisów: • System TSS pozwalający na zdalne uzyskanie danych o zużyciu • Informacje o zużyciu w portalu klienta zawierające: pliki PDF z informacją o zużyciu, porównaniem zużycia do okresu analogicznego w poprzednim roku oraz z graficzną prezentację trendu zużyć w zakresie danego użytkownika lokalu • Portal lokatora umożliwiający użytkownikom lokali bieżący dostęp do analiz ich zużycia, możliwość porównania odczytów dla dwóch dowolnie wybranych dat oraz graficzną prezentację trendu zużyć.

Firma rekomenduje też zakres określenia wartości są następujące: • minimalny koszt ogrzewania lokalu w budynku należy przyjąć jako 0,5 wartości średniej kosztu/wskazań/m^2 dla powierzchni użytkowej lokali w budynku pomnożonej przez powierzchnię rozpatrywanego lokalu. • maksymalny koszt ogrzewania lokalu w budynku należy przyjąć jako wartość 2,5 krotności średniej wartości wskazań/kosztu/m^2 dla powierzchni użytkowej lokali w budynku pomnożonej przez powierzchnię rozpatrywanego lokalu.

Intrygujący i prowadzony z niewątpliwą pasją był też wykład dr inż. **Mariana Siudka** z Politechniki Krakowskiej. Jego głos – jako przedstawiciela zarówno świata nauki, jak praktyka przeprowadzającego audyty energetyczne stał niejako w opozycji do skutków będącego głównym tematem Forum Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021. Dr inż. **Marian Siudek** i analizował rozliczanie zużycia energii na potrzeby c.o. i c.w.u. w kontekście znowelizowanej Ustawy o efektywności energetycznej. Poza rysem historycznym, wskazującym, że kwestie niesprawiedliwego podziału kosztów związanych z zużyciem ciepła i wody (a wtedy również prądu i gazu) przez mieszkańców budynków wielolokalowych dostrzegany był w Polsce już w 1936 roku, prelegent zwrócił szczególną uwagę na opóźnienia wprowadzanych rozporządzeń w Polsce względem unijnych przepisów. W wielu przypadkach stosujemy się do dyrektyw, wobec których termin minął a aktualne są już kolejne. Te opóźnienia niejednokrotnie sięgają dwóch-trzech lat. Ponadto według prelegenta (co zresztą było przedmiotem gorącej dyskusji podczas Forum) właściciele i zarządcy nieruchomości wielkolokalowych są postawieni przed wieloma problemami. Jednym z nich jest zbyt krótki termin i ogromne koszty związane z wymianą lub zakładaniem urządzeń do pomiaru rozliczeń i czasami również przeprowadzeniem audytu energetycznego, które ponieść będą musiały właściwe instytucje i przedsiębiorstwa będące obecnie niejednokrotnie w trudnej sytuacji lub sami lokatorzy zmagający się z rosnącą inflacją. Równie ważną kwestią jest sprawiedliwy pomiar i naniesienie związanych z tym opłat. Jak wskazywał Pan Siudek – oszczędne ogrzewanie i sprawiedliwy podział kosztów można osiągnąć w lokalach w podobnych parametrach i właściwej jakości technicznej. Tymczasem w Polsce zjawisko ubóstwa energetycznego dotyka już 15% populacji, Wiele (również wielolokalowych) budynków nie spełnia wymaganych standardów energetycznych. Z przedstawionych danych wynika, że jest ich ok 70%, 30% bu-

dynków nie ma żadnej izolacji. Dużym problemem jest też tempo prowadzonych prac termomodernizacyjnych, które oscyluje rocznie ok 3%. Jednak nawet one nie są kompletne, gdyż najpopularniejsze działania termomodernizacyjne to: – ocieplenie ścian zewnętrznych – > 90% – wymiana okien drzwi – 30-60% – modernizacja/wymiana źródeł ciepła – ~14% – modernizacja wewnętrznej instalacji c.o. – ~25%. Tymczasem podstawowa zasada termomodernizacji wymaga kompleksowej realizacji, czyli zastosowania wszystkich działań zmniejszających zapotrzebowanie na ciepło należy również zmodernizować system grzewczy oraz dokonać jego regulacji hydraulicznej. Właściwe zastosowanie systemy rozliczeń kosztów ciepła i wody, zależnego od zużycia powinno być wprowadzone w budynkach w których nie występują wady budowlane (przemarzanie, przeciekanie itp.) lub niedogrzanie, a instalacje wody zimnej, cwu i c.o. są wyposażone w urządzenia regulacyjne i pomiarowe stosowne do wymagań określonych w WT. i instalacje c.w.u. są wyposażone w sprawnie działający system cyrkulacji wody, utrzymujący temperaturę wody na wymaganym poziomie, i przewody w których odbywa się cyrkulacja są zaizolowane.

Jeśli chodzi o system rozliczania samego ciepła zależnie od zużycia kosztów instalacja centralnego ogrzewania musi spełniać następujące warunki:

- regulacja montażowa instalacji jest zaprojektowana i wykonana z wykorzystaniem armatury regulacyjnej oraz stanowi zasadę wartości „autorytetu zaworu" dla zaworów grzejnikowych w granicach od 0,3 do 0,7, piony grzewcze są hydraulicznie wyregulowane (równoważenie instalacji),
- w wymiarowaniu grzejników uwzględnia się okresowo ograniczone ogrzewanie sąsiednich pomieszczeń użytkowych,
- po dokonaniu korekt przepływu wody przez grzejniki i uwzględnieniu schłodzenia w nie izolowanych przewodach zasilających zostało sprawdzone, że średnia obliczeniowa temperatura wody w grzejniku nie jest zbyt niska do stosowania określonego typu podzielnika kosztów ogrzewania,
- instalacja jest szczelna, tzn. roczne ubytki wody nie przekraczają 5% pojem. zładu, – instalacja wyposażona jest w regulator pogodowy, – instalacja wyposażona jest w odpowietrzniki miejscowe – niedopuszczalne jest istnienie instalacji odpowietrzającej, – grzejniki wyposażone są w termostatyczne zawory grzejnikowe, dopuszcza się możliwość istnienia w instalacji do 10% grzejników bez zaworów termostatycznych pod warunkiem zamontowania w obiegach je obsługujących, regulatorów zapewniających dla tych grzejników stałe ciśnienie dyspozycyjne,
- termostatyczne zawory grzejnikowe powinny umożliwiać użytkownikom uzyskanie w pomieszczeniach temperatury niższej od obliczeniowej ale nie niższej niż 160C w pomieszczeniach o temperaturze obliczeniowej 200C i wyższej,
- w wymiarowaniu grzejników uwzględnia się schłodzenie wody na przewodach instalacyjnych,
- przewody instalacji c.o. (poza gałązkami grzejnikowymi) są zaizolowane (rozwiązanie preferowane) albo przy wymiarowaniu grzejników są uwzględniane zyski ciepła od nieizolowanych przewodów instalacji c.o. – instalacja w okresie użytkowania powinna być utrzymywana w stanie technicznym zapewniającym utrzymywanie we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach temperatur określonych przez PN.

Jako zagrożenia dla systemu poprawnego rozliczania wg zużycia prelegent wskazał:

1. Współczynniki redukcyjne stosowane w rozliczaniu kosztów.
2. Stan techniczny instalacji – sprawność regulacji instalacji.
3. Rozbieżne interesy społeczne w sprawie efektywności energetycznej.

OPRÓCZ WYKŁADÓW PODCZAS FORUM GŁÓWNYM WYDARZENIEM BYŁO SPOTKANIE UCZESTNIKÓW I PROWADZENIE WSPÓLNEJ DYSKUSJI Z RADOSŁAWEM TABAKIEM – NACZELNIKIEM WYDZIAŁU DEPARTAMENTU CIEPŁOWNICTWA MINISTERSTWA KLIMATU I ŚRODOWISKA MAJĄCEJ NA CELU WYJAŚNIENIE NAJBARDZIEJ NEWRALGICZNYCH OBSZARÓW TEMATYCZNYCH WPROWADZONYCH USTAWĄ.

Podczas spotkania Pan **Radosław Tabak** na wstępie wyjaśnił cel i podstawowe założenia ustawy oraz aspekty prawne rozliczania kosztów zakupu ciepła na podstawie obowiązujących przepisów, które przedstawiają się następująco:

Regulacje w zakresie rozliczania kosztów zakupu ciepła w budynkach wielolokalowych

Kluczowe akty prawa krajowego:

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.);
- 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).

art. 45a ustawy Prawo energetyczne

W przypadku gdy wyłącznym odbiorcą ciepła dostarczanego do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu ciepła.

Jeżeli miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń kosztów zakupu ciepła lub chłodu jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali lub lokali, właściciele lub zarządcy budynków są obowiązani wyposażyć te lokale, o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne:

a) w ciepłomierze lub w podzielniki kosztów ogrzewania,
b) w wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej
   - posiadające funkcję zdalnego odczytu.

Koszty zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych i użytkowych rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

- wskazania ciepłomierzy,
- wskazania podzielników kosztów ogrzewania,
- kubaturę lub powierzchnię lokali – wyłącznie w przypadkach gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.

art. 45d ustawy Prawo energetyczne
Minister właściwy do spraw energii określi, w drodze rozporządzenia:

1) szczegółowe warunki ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania urządzeń, o których mowa w art. 45a ust. 7 pkt 2;
2) szczegółowe warunki wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła;
3) zakres informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.

Wydając rozporządzenie, minister właściwy do spraw energii bierze pod uwagę:

1) sposób doprowadzenia ciepła do budynku i do lokali, efektywność energetyczną budynku oraz efektywność kosztową zastosowania urządzeń;
2) promowanie energooszczędnych zachowań, zapewnienie ustalania opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej oraz uwzględnienie współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku;
3) zakres informacji niezbędnych do dokonania indywidualnych rozliczeń oraz zapewnienia czytelności danych.

Techniczna możliwość i opłacalność zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy

Techniczną możliwość stosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy, posiadających funkcję zdalnego odczytu ustala się w odniesieniu do rodzaju zastosowanej instalacji w danym budynku wielolokalowym oraz stanu technicznego tego budynku. Opłacalność stosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy, posiadających funkcję zdalnego odczytu ustala się, biorąc pod uwagę projektowaną oszczędność energii w wyniku zastosowania tych urządzeń oraz koszt ich zakupu, montażu i eksploatacji.

Zastosowanie ciepłomierzy posiadających funkcję zdalnego odczytu

Ciepłomierze posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku, gdy:
Instalacja centralnego ogrzewania w lokalu znajdującym się w budynku wielolokalowym posiada jednopunktowy układ zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w danym lokalu. Są spełnione łącznie warunki:

a) analiza techniczna wykaże, że występuje technicz na możliwość zastosowania ciepłomierzy,
b) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania ciepłomierzy jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,
c) ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust. 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,
d) zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,
e) węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.

Zastosowanie podzielników kosztów ogrzewania posiadających funkcję zdalnego odczytu.

Podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku gdy:

» Instalacja centralnego ogrzewania w lokalu znajdującym się w budynku wielolokalowym nie posiada jednopunktowego układu zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w danym lokalu.

Są spełnione łącznie warunki:

a) analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników,
b) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania ciepłomierzy jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,
c) ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust. 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,
d) zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,
e) węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.

Maksymalny i minimalny koszt zmienny

Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła wykorzystującej wskazania podzielników kosztów ogrzewania, jeżeli jest możliwe wyznaczenie dla kosztów zmiennych zakupu ciepła zależnych od jego zużycia w lokalach dla każdego sezonu grzewczego:

» maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym,
» minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym.

Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła 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 z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.) § 134 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019 poz. 1065, z późn. zm.) należy interpretować całościowo. Zgodnie z ust. 6 ww. rozporządzenia stosowane urządzenia powinny umożliwiać użytkownikom uzyskanie w pomieszczeniach temperatury niższej od obliczeniowej, przy czym nie niższej niż 16°C w pomieszczeniach o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyższej, według czego zasadnym jest obliczenie minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła na podstawie ograniczenia temperatury do +16 °C.

Wybór metody rozliczania kosztów zakupu ciepła

Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w tym budynku, tak aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie kosztów zakupu ciepła w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie.

Zakres informacji przekazywanych użytkownikom lokali dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła – **raz w roku**

Zakres informacji dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania:
dla budynku:

» ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
» powierzchnię lub kubaturę budynku,
» ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m^2 powierzchni lokali lub 1m^3 kubatury,
» koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
» koszty stałe zakupu ciepła,
» koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
» ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
» stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
» średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m^2 powierzchni lokali lub 1m^3 kubatury,

- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów dla lokalu:
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania wdanym lokalu,
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
- wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek w okresie letnim i w okresie zimowym.

Zakres informacji przekazywanych użytkownikom lokali dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła – **raz w miesiącu**

Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji o zużyciu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię cieplną, chłodniczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku wielolokalowym, o których mowa w art. 45c ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, obejmuje:

- ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych;
- ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.

Postanowienia końcowe

Przepisów § 3–5 nie stosuje się w przypadku budynku wielolokalowego, który w dniu wejścia w życie rozporządzenia był wyposażony w ciepłomierze albo w podzielniki kosztów ogrzewania, zarówno posiadające, jak i nieposiadające funkcji zdalnego odczytu, umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych lokali.

Przepisów § 3 i § 6 nie stosuje się w przypadku budynku wielolokalowego, który w dniu wejścia w życie rozporządzenia był wyposażony w wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej w poszczególnych lokalach, zarówno posiadające, jak i nieposiadające funkcji zdalnego odczytu.

Właściciel lub zarządca budynku dostosowuje regulamin rozliczeń w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie rozporządzenia, w przypadku gdy zmiana wynikająca z rozporządzenia dotyczy metod rozliczania kosztów zakupu ciepła lub zakresu informacji wskazanych w § 9 oraz § 10.

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

Art. 16. Do dnia 31 grudnia 2026 r. właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego zastąpi ciepłomierze, podzielniki kosztów ogrzewania lub wodomierze do pomiaru ciepłej wody urządzeniami posiadającymi funkcję zdalnego odczytu.

PO WYKŁADZIE NADSZEDŁ CZAS NA WSPÓLNĄ WYMIANĘ POGLĄDÓW. Z DYSKUSJI, STAWIANYCH PYTAŃ, A CZASAMI RÓWNIEŻ ZARZUTÓW WYŁONIŁO SIĘ SZEREG TEMATÓW ZWIĄZANYCH Z WPROWADZONYMI PRZEPISAMI, NURTUJĄCYCH UCZESTNIKÓW FORUM, Z KTÓRYCH DO NAJWAŻNIEJSZYCH NALEŻĄ:

- Brak konkretnych wskaźników dotyczących ekonomicznej i technicznej opłacalności opomiarowania. Rozporządzenie nie określa tych aspektów, co rodzi podstawy do indywidualnej interpretacji i znacznie utrudnia kwestie przedstawienia kosztów członkom spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, powoduje chaos i trudności w komunikacji na linii zarządcy-lokatorzy.
- Ujęte w rozporządzeniu nakazy comiesięcznego przekazywania informacji lokatorom rodzą dodatkowe koszty, za które finalnie będą musieli zapłacić mieszkańcy zmagający się obecnie z inflacją.
- Oszacowanie minimalnego i maksymalnego zużycia ciepła jest już niejednokrotnie wprowadzane samodzielnie przez spółdzielców, jednak wynika ono z ich wieloletnich doświadczeń i dokładnych analiz.
- Oszacowanie i określenie sensownych wartości procentowych dotyczących bazy zmiennych i stałych opomiarowania.
- Ocena i wybór metody rozliczenia z podzielników, czy faktycznie spełniają warunki rozporządzenia.
- Obawy zarządców nieruchomości związane z właściwym rozliczeniem i różnicami zużycia wśród lokatorów. Kto będzie wyrównywał kwoty powstałe w wyniku znaczących różnic, które mogą powstać z wyniku nadmiernego ograniczania używania ciepła, strat związanych z przenikaniem ciepła przez przegrody, posiadania lokali o różnym stopniu umiejscowienia i ocieplenia.
- Problem oszacowania wyznaczania maksymalnego i minimalnego zapotrzebowania na pobierane ciepło i obliczenie jego rzeczywistego kosztu w stosunku do zmieniających się sezonowo i rok do roku temperatur i wprowadzenie systemy uwzględniającego te zmiany
- Obawy związane z wzrostem spraw sądowych będących następstwem różnic w rozliczeniach i wzrostem kosztów dla lokatorów wynikłych również z bieżącej sytuacji, podważanie systemu rozliczeń, wzrostu sporów i obwiniania zarządców, a w konsekwencji konieczność prowadzenia drogich audytów i świadectw energetycznych nawet dla każdego lokalu, jak również kwestionowania samego rozliczenia przez lokatorów.
- Ponoszenie kosztów związanych z wymianą lub instalacją wszelkiego opomiarowania, na które obecnie mogą pozwolić sobie raczej duże spółdzielnie mieszkaniowe.
- Wprowadzanie zmian w systemie rozliczania ciepła w trudnym czasie zarówno dla mieszkańców, jak i zarządców i wpływ tych kosztów na niezbędne inwestycje, jak również brak analizy opłacalności takich regulacji.
- Problem różnic w ilości zużycia ciepła w budynkach o podobnych parametrach (np. w spółdzielni i w wspólnocie mieszkaniowej) sięgających nawet 40% i znalezienie wspólnego mianownika do opomiarowania oraz rozliczenia.
- Kwestia ponoszenia odpowiedzialności właścicieli i zarządców w związku z wprowadzonym rozporządzeniem, przy jednoczesnym braku możliwości jego realizacji (brak rozwiązań w sytuacji gdy wg regulaminu mieszkańcy chcą być rozliczani na podstawie m^2 lub też nie udostępnią lokali w celu montażu niezbędnego opomiarowania).
- Kwestia komunikacji zarządców z mieszkańcami i przedstawienie sensu takich rozliczeń, gdy będę oni oczekiwali oszczędności a w rzeczywistości, w wyniku wzrostu ogólnych kosztów zapłacą więcej.
- Problem nierównych szans i możliwości, większe spółdzielnie mieszkaniowe posiadają lepszą elastyczność finansową i łatwiej im jest się dostosować do przepisów w danym czasie. Brak poszczególnych regulacji umożliwiających np. wydłużenie terminu dostosowania się do ustawy wobec instytucji i wspólnot, które mogłyby być określone na podstawie analizy ekonomiczno-technicznej.
- Kwestia ostatecznych terminów i wyjaśnienia jaki stopień prac powinien a jaki musi być zrealizowany do 2022 i 2026 roku.
- Problemy techniczne związane z realizacją ustawy, dotykające zwłaszcza zarządzających małymi wspólnotami i mniejszymi spółdzielniami. Planowanie wymiany urządzeń, skorelowanie odczytów z naturalnym zużyciem, awarie, kolejne legalizacje konkretnych ciepłomierzy, znalezienie pracowników lub firm, które wykonają prace w terminie, narzucanie rozlicznych obowiązków informacyjnych, aktualizacje i zatwierdzenie regulaminów i dostosowanie ich w czasie.
- Kwestie przeprowadzenie analiz, na podstawie których można określić miejsca, w których zamontowanie podzielników jest niemożliwe.
- Informacje dotyczące zamykania okresu rozliczeniowego i ryzyko kwestionowania go przez lokatorów.
- Kwestia zastosowania ogólnych kar dla administratorów, właścicieli i zarządców i potwierdzenia ich niestosowania.
- Problem funkcjonowania spółdzielni a w szczególności małych wspólnot mieszkaniowych, które ponoszą teraz ogromne koszty związane z kredytami i podnoszeniem stóp procentowych i ponoszenia dodatkowych kosztów przez lokatorów, często będących emerytami.

» Prośby o zwiększenie konsultacji społecznych biorących pod uwagę skalę problemu. Wzięcie pod uwagę różnice podmiotów, z każdego regionu i wypośrodkowanie i rozważnie takich spotkań z przedstawicielami agend rządowych.
» Dylematy związane z samymi urządzeniami (zwłaszcza podzielnikami) i kwestiami formalno-prawnymi polegającymi na ustaleniu czy podzielniki są zalegalizowanymi urzędowo urządzeniami pomiarowymi z dostępnością takich urządzeń o akceptowalnych przez rząd parametrach na rynku i ujednoliceniem systemów profilowych w produkowanych przez różne firmy urządzenia oraz poddawanie ich badaniom i autoryzacji stosowanych w nich algorytmów.
» Co można uznać za uznać za urządzenie pomiarowe, a co za podzielnik przy stosowaniu współczynników korekcyjnych.
» Problem związany z działalności zwłaszcza małych wspólnot mieszkaniowych, w których mieszkańcy za pomocą uchwał mogą nie zgodzić się na wprowadzanie opomiarowania.
» Brak zaakceptowanych przez odpowiednie organy władz informatorów (strony internetowe, biuletyny) wskazujące jednolite parametry na których zarządcy, właściciele i administratorzy mogliby znaleźć wiarygodne informacje pozwalające traktować jako podstawy oraz stron informujących o możliwości uzyskania środków na poprawę efektywności energetycznej i publikujących listu organizacji zrzeszających lokatorów.

Odnosząc się do poruszanej tematyki pan **Radosław Tabak**, Naczelnik Wydziału Departamentu Ciepłownictwa Ministerstwa Klimatu i Środowiska na część pytań odpowiedział, podsumował, część zagadnień poddał analizie lub zadeklarował sprawdzenie palących kwestii i poruszenie ich we właściwych organach. W związku z powyższymi nie na wszystkie zapytania zostały udzielone na miejscu dogłębne odpowiedzi. Z rozmów i i dyskusji prowadzonych z panem **Radosławem Tabakiem** uczestnicy forum otrzymali następujące informacje:

Rozporządzenie jak każdy element prawny było poddane opiniowaniu publicznemu. Ministerstwo Klimatu i Środowiska prowadziło konsultacje z przedstawicielami zainteresowanych stron. Jednocześnie akt był opublikowany na stronie Ministerstwa i w trybie normalnym każdy mógł złożyć woje uwagi i miał możliwość odnieść się do projektu. Co więcej, niektóre instytucje związane z branżą otrzymywały projekt bezpośrednio w celu zapoznania się z treścią. Ministerstwo dostało bardzo dużo uwag i sugestii niejednokrotnie ze sobą wzajemnie sprzecznych w związku z powyższym autorzy rozporządzenia musieli pogodzić propozycje różnych stron. Zapis jest kompromisem wobec różnych opinii i wniosków. Autorzy stanęli też przed dylematem czy pewne aspekty, a szczególnie wyznaczane wartości, czy jednak pozostawić pewną dowolność działania. Wykonywano analizy techniczne specjalnie pod kątem wykluczenia efektywności i autorzy doszli do wniosku, że w pewnych warunkach zużycie nie podlega efektywnemu zmierzeniu stąd wprowadzone są parametry, które podmiotom odpowiedzialnym za ich dokonanie dają niejaką dowolność. Przedmiot działań jest tak ogromny, że nie sposób zebrać wszystkich przypadków i w sensowny sposób uregulować je aktami prawnymi, wyznaczenie konkretnych liczb było też przedmiotem licznych sporów, dlatego nie oparto się na konkretnych wskaźnikach, a wyznaczono zakres wartości minimalnych i maksymalnych, do których należy się odnosić. Potwierdzone też zostało, że stosowanie parametrów minimum i maksimum jest warunkiem uznania metody rozliczania.

W kwestii obowiązku comiesięcznych rozliczeń otrzymaliśmy informację, że zapisy powstały w wyniku narzucanych przez Komisję Europejską norm i dyrektyw. Jednak w polskich warunkach stosowanie comiesięcznych raportów nie zawsze jest precyzyjne i niejednokrotnie bardzo kosztowne, dlatego są raczej sugestią. O ile problemem nie jest przekazywanie informacji z ciepłomierzy (to powinno być zamieszczone), to w przypadku wodomierzy już tak. Dlatego Ministerstwo pozostawia pewną dowolność i nie wymaga comiesięcznych dokładnych raportów a sugeruje (jeśli taka będzie wola lokatorów) przekazywanie danych ogólnych z centralnego wodomierza bez szczegółowego podziału. Taki zapis został umieszczony i poddany do dyskusji z przedstawicielami Unii, na razie nikt go nie zakwestionował. Wprowadzenie przepisów w tym czasie jest w zasadzie koniecznością a według Ministerstwa wyznaczony termin i tak jest dość szeroki. Praktycznie obowiązek indywidualnego opomiarowania istnieje już dawno, rozporządzenie jest tylko regulacją i podstawą prawną określającą jak wykazać opłacalność i przedstawić wyniki. Nie mamy wpływu na wzrost cen i sytuacje związaną z kosztami poszczególnych paliw, a wprowadzenie opomiarowania i rozliczania zużycia na podstawie liczników a nie od metra, spowoduje, że nie będziemy dodatkowo obarczać kosztami ludzi biednych i tych, którzy wykażą się dobrymi inicjatywami w kwestii oszczędzania. Efekt takich działań jest już

potwierdzony w praktyce i ma odpowiednie przełożenie na zachowanie lokatorów, którzy w większości przypadków zaczynają zachowywać się racjonalnie a dodatkowo będą mogli odczuwać wymierne korzyści dzięki ich stosowaniu. Zamierzeniem takiej formy rozliczenia jest więc sprawiedliwość ale także promowanie postaw pro-obywatelskich i racjonalności działań odznaczających się efektywnością i oszczędnością. Praktycznie te same formy stosowane bez problemu wobec innych nośników (energia elektryczna, gaz) , gdzie indywidualne opomiarowanie wpływa na stymulację i racjonalizację zużycia. Ministerstwo widzi nie tylko sens, ale nawet konieczność promowania i konsekwentnego wymagania zachowań związanych z szeroko pojętą obywatelską energooszczędnością. Proces przechodzenia na indywidualne rozliczanie wszelkich kosztów jest więc celowy, a prędzej czy później lokatorzy zrozumieją jego zastosowanie. 2026 rok jest terminem na tyle odległym, że można znaleźć czas na prowadzenie konsultacji, analiz, stosowanie wyjaśnień, pokazywanie wartości takich rozliczeń i przestrzeganie przed nieuchronnym wzrostem cen energii. Jest to również według przedstawiciela władz dobry czas na opomiarowanie, gdyż w wielu przypadkach spółdzielnie i wspólnoty ponosiły duże koszty związane z modernizacją.

Jednocześnie przedstawiciel Ministerstwa Klimatu i Środowiska odniósł się też do licznie komentowanych kwestii braku odpowiednich urządzeń na rynku i ograniczenia ich dostępności, autoryzacji ich przez organy państwowe, jak również propozycji związanych z promowaniem przez organy władzy informacji zawartych w środkach przekazu, na których zarządcy, administratorzy, właściciele będą mogli oprzeć swoje działania związane z pozyskiwaniem środków na transformację energetyczną. Obecnie jest ich na rynku bardzo dużo, często przekazując sprzeczne i niejednolite wskaźniki. Uczestnicy otrzymali zapewnienie podjęcia pewnych regulacji przez odpowiednie organy. Wyjaśnił też kwestie unormowania prawnie stosowania prawnie współczynników korekcyjnych.

Zarówno te, jak i inne palące problemy, na które bezpośrednio uczestnicy Forum nie otrzymali odpowiedzi, Naczelnik skrupulatnie notował i obiecał sprawdzić oraz przekazać odpowiednim wydziałom w celu podjęcia właściwych działań. Rozporządzenie dokładnie nie określa też terminów analizy, określa wymianę, dlatego termin uznany jest to jako \ niezbędnej zwłoki – zaleca uzyskanie pozytywnych uchwał wśród lokatorów i co najważniejsze – przedstawiciele spółdzielni, wspólnot mieszkaniowych i wszyscy uczestnicy Forum otrzymali zapewnienie, że Ministerstwo Klimatu i Środowiska podchodzi z pełnym zrozumieniem do wyzwań jakie stawia przed nimi ustawa będąca przedmiotem dyskusji i wykaże daleko idącą tolerancję w kwestii ewentualnych komplikacji i problemów, które mogą spowodować opóźnienia lub niedokładności czy nawet błędy w wprowadzaniu jej założeń. Jeżeli nie będą one trwałe i celowe, a wynikną z chwilowych trudności lub niezrozumienia, stanowisko Ministerstwa przełoży się na niestosowanie określonych przepisami kar wobec osób, na które rozporządzenie wprowadza dane obowiązki. Pan **Radosław Tabak** podziękował też za liczne opinie będące wyrazem „drugiej strony". W przyszłym roku nastąpią kolejne prace nad tym rozporządzeniem, i wszystkie uwagi zostaną poddane dogłębnej analizie.

Celem wspólnego spotkania było w miarę możliwości jak najszersze zgłębienie trudnej tematyki związanej z wprowadzoną ustawą dotyczącą regulacji z zakresu

rozliczania kosztów zakupu ciepła i wody w budynkach wielolokalowych. Sądzimy, że pewne kwestie zostały wyjaśnione, a podczas prelekcji i dyskusji uczestnicy znaleźli dodatkowe odpowiedzi na nurtujące ich problemy.

Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami nie poprzestaje jednak tylko na organizacji Ogólnopolskiego Forum rozliczania ciepła i ciepłej wody w budynkach wielorodzinnych wg najnowszych przepisów prawa energetycznego a pragnie, by wszystkie stanowiska i istotne głosy osób związanych zawodowo z wspomnianą tematyką były nie tylko wysłuchane lecz też niejednokrotnie uwzględnione, dlatego we wszelkich pracach związanych z zmianami w tym rozporządzeniu razem z Ministerstwem Klimatu i Środowiska będzie starała brać aktywny udział, będąc przedstawicielem tych, którzy muszą zmagać się z realnymi skutkami wdrożenia powyższych przepisów.

Podsumowanie:
Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami

www.kign.pl

Krajowa Izba
Gospodarki
Nieruchomościami
LICENCJA
POŚREDNIKA W OBROCIE
NIERUCHOMOŚCIAMI
NR

Krajowa Izba
Gospodarki
Nieruchomościami
LICENCJA
ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI
NR

Krajowa Izba
Gospodarki
Nieruchomościami
LICENCJA
MANAGER NAJMU
NIERUCHOMOŚCI
NR

Legitymacja jest ważna wraz z aktualnym wpisem do Centralnego Rejestru Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami www.kign.pl
Joanna Kowalska
Podpis posiadacza
Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami

Krajowa Izba
Gospodarki
Nieruchomościami
Joanna Kowalska
ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI KIGN
nr licencji 0000
POŚREDNIK W OBROCIE
NIERUCHOMOŚCIAMI KIGN
nr licencji 0000

Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami ®

Od początku swojej działalności (2014r,) Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami nadaje licencje Pośrednikom w obrocie nieruchomościami KIGN i Zarządcom Nieruchomości KIGN oraz prowadzi największy w Polsce Centralny Rejestr Zarządców Nieruchomości KIGN i Pośredników w Obrocie Nieruchomościami KIGN. W Rejestrze (2022) mamy ponad 3100 osób z licencją zarządcy, ponad 1600 osób z licencją pośrednika.

» *Pierwsze licencje zostały wręczone przez Pawła Orłowskiego Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Rozwoju podczas III Kongresu Rozwoju Mieszkalnictwa, który odbył się 22 maja 2014 r.*

» *Zorganizowaliśmy już 36 edycji kursów praktycznych dla pośredników i zarządców na zakończenie których uczestnicy po pozytywnie zdanym egzaminie również otrzymali nasze licencje.*

» *Izba współpracuje również z dwudziestoma uczelniami wyższymi, których studenci i słuchacze po zakończeniu studiów dot. gospodarki nieruchomościami otrzymują licencje pośredników i zarządców.*

» *Izba jako jedyna w kraju prowadzi również Rejestr Zarządców Sądowych (Przymusowych), w którym obecnie mamy 250 osób przygotowanych merytorycznie do pełnienia tej funkcji, a od 2022 roku Centralny Rejestr Managera Najmu Nieruchomości oraz Rejestr Kuratorów Spadków Nieobjętych.*

» *W 2014 r. Izba ustanowiła, i od tego czasu systematycznie wręcza osobom szczególnie wyróżniających się wśród zarządców i pośredników, Medale Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami „Zasłużony dla Gospodarki Nieruchomościami". Natomiast firmom i instytucjom Izba przyznaje nagrodę Lider Zarządzania oraz Lider Zarządzania Miastem. Lista odznaczonych znajduje się na naszej stronie* ***www.kign.pl***

» *Śledząc na bieżąco zmieniające się przepisy stale prowadzimy szkolenia stacjonarne i on-line podnosząc kwalifikacje osób działających na rynku nieruchomości.*

» *Bierzemy też czynny udział w konsultacjach społecznych dotyczących aktów prawnych związanych z rynkiem nieruchomości.*

» *W 2020 r. ukazała się pierwsza pozycja z cyklu Biblioteki Rynku Nieruchomości – „Nieruchomości, szczególna staranność". W opracowaniu znajduje się obecnie kilka kolejnych pozycji, które powinny pojawić się na rynku już w 2023 roku.*

Inwestycja Roku

ZAPRASZAMY DO UDZIAŁU W VII EDYCJI KONKURSU „INWESTYCJA ROKU"

Konkurs ma na celu promocję innowacyjności, postaw proinwestycyjnych oraz proekologicznych i skierowany jest do inwestorów, których inwestycje ukończone w 2022 r. wyróżniają się na tle innych m.in. nowoczesnością, użytecznością zastosowanych rozwiązań, poziomem energooszczędności. Pod uwagę brane są również założenia inwestycyjne kładące nacisk nie tylko na przywrócenie walorów estetycznych danego obiektu, ale również mające na celu poprawę infrastruktury technicznej.

inwestycjaroku.pl