

Warszawa, 28 marca 2023 r.

**Odpowiedź na pismo Departamentu Ciepłownictwa Ministerstwa Klimatu i Środowiska**

**z dnia 06.02.2023 r. ws. wyliczania kosztów min / max.**

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP ([www.zrsmrp.pl](http://www.zrsmrp.pl))

Krajowa Izba Gospodarki Nieruchomościami ([www.kign.pl](http://www.kign.pl))

Ogólnopolskie Stowarzyszenie Licencjonowanych Zarządców Nieruchomości Ekspert  
([www.ekspert-oslzn.pl](http://www.ekspert-oslzn.pl))

Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce ([www.uniasm.pl](http://www.uniasm.pl))

Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie  
Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii ([www.irkom.org.pl](http://www.irkom.org.pl))

**Szanowna Pani**

**Anna Moskwa**

**Minister Klimatu i Środowiska**

**Ul. Wawelska 52/54**

**00-922 Warszawa**

**e-mail: [info@klimat.gov.pl](mailto:info@klimat.gov.pl)**

**Dotyczy pisma: DC-WKiC.055.58.2023.WS  
z dnia 06.02.2023**

Szanowna Pani Minister,

uprzejmie dziękujemy za odpowiedź Departamentu Ciepłownictwa Ministerstwa Klimatu i Środowiska na nasze pismo z dnia 10 listopada 2022 r. w sprawie proponowanych zmian w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 21 grudnia 2021 r. w zakresie dotyczącym wyznaczania maksymalnego oraz minimalnego kosztu ogrzewania lokalu w przypadku stosowania podzielników kosztów ogrzewania.( §7 ust. 2; §8 ).

Z treści otrzymanej odpowiedzi wnioskujemy, że część przedstawionych w naszym piśmie informacji i argumentów mogło umknąć Państwa uwadze, dlatego ponownie wskazujemy poniżej na istotne przesłanki uzasadniające dokonanie proponowanych zmian. Jednocześnie pragniemy zwrócić uwagę na to, że wnioskujemy de facto jedynie o uzupełnienie zapisów rozporządzenia przy pozostawieniu bez zmian istniejącej już jego treści.

- Literalne zastosowanie wymagań zapisanych w rozporządzeniu (§ 8 ust. 1-2 ) jest skomplikowane, kosztowne i ze względów technicznych może zdecydowanie utrudnić realizację celów zapisanych w ustawie. Należy mieć na uwadze, że przypadku lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, całkowita ilość ciepła dostarczonego do lokalu z instalacji centralnego ogrzewania jest wielkością nieznaną, niemierzoną. Gdyby ilość ciepła minimalna i maksymalna miała być wyliczana, jak zapisano w § 8 rozporządzenia, to konieczne jest podanie założeń do tych wyliczeń. Samo określenie minimalnej temperatury w lokalu nie wystarczy. Nieznana pozostaje wentylacja w lokalu, temperatury w sąsiednich pomieszczeniach, temperatura maksymalna w lokalu, zyski ciepła itp.

- Brak tych założeń w rozporządzeniu uniemożliwia wybranie jednoznacznego algorytmu prowadzącego do wyznaczenia maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego dla lokalu w okresie rozliczeniowym. Z tego powodu we wskazanych niżej opracowaniach naukowych zaprezentowano kilka różniących się od siebie metod wyliczenia kosztu zmiennego minimalnego i maksymalnego dla lokalu, a każda z tych metod, choć spełnia wymogi formalne rozporządzenia, prowadzi do innych wyników dla tego samego lokalu (zob.[1] 4.2 i 4.3, [4] Appendix). Podane przez autorów błędy względne pomiędzy wynikami poszczególnych metod sięgają kilkudziesięciu procent, a w skrajnym przypadku przekraczają 100%.

- Ustalony w § 8 rozporządzenia sposób wyznaczania tych parametrów jest także bardzo pracochłonny, a ich wyliczenie – jak wspomniane powyżej - daje różne wyniki dla tych samych lokali w budynku, co potwierdzają m.in. – wskazane niżej - publikacje naukowców. Autorzy opracowań naukowych, zwracają także uwagę na skomplikowane obliczanie wskazanych parametrów oraz na trudności w praktycznym stosowaniu tej metody [3]. Jednocześnie z przedstawionych przez nich obliczeń wynika, że różne mieszkania w danym budynku mogą mieć inną obliczoną wartość limitów, co jest sprzeczne z ideą stosowania współczynników wyrównawczych, których zadaniem jest wyrównywanie zróżnicowanego jednostkowego zapotrzebowania na ciepło poszczególnych mieszkańców, wynikających z architektury i położenia mieszkania w budynku. Należy podkreślić, że w przeprowadzonych badaniach [1] dokonano porównania parametrów obliczeniowych wykonanych dla przykładowych budynków do proponowanej przez nas metody procentowej, w której przyjmuje się dla lokalu jako MINIMUM : 50% średniego wskazania jednostkowego podzielnika (lub 50% średniego jednostkowego kosztu zmiennego) w danym budynku i MAKSIMUM : 250% średniego wskazania jednostkowego podzielnika (lub 250% średniego jednostkowego kosztu zmiennego) w danym budynku. Z porównania tych parametrów wynika, że proponowane przez nas wartości mieszczą się w spectrum wyników jakie zostały uzyskane przez naukowców w drodze żmudnych obliczeń, co uzasadnia przyjęcie proponowanych przez nas wyżej wielkości procentowych. Wspomniane powyżej średnie wartości wskazań jednostkowych podzielników i jednostkowego kosztu zmiennego są wyznaczone w prosty sposób w każdym okresie rozliczeniowym i jednocześnie uwzględniają warunki klimatyczne w danym sezonie i charakterystykę budynku.

- Należy mieć na uwadze, że w przypadku zaproponowanej w rozporządzeniu metody określania kosztów MIN MAX dla każdego okresu rozliczeniowego, konieczne byłoby dokonywanie obliczeń dla tysięcy lokali w budynkach. Z uwagi na charakter tych zadań, zarządcy budynków z reguły będą je zlecali firmom zewnętrznym, co wygeneruje ekstra koszty, które będą musieli ponieść mieszkańcy. W sytuacji drastycznych podwyżek cen ciepła, ten dodatkowy koszt nie jest pożądany zwłaszcza, że już obecnie wielu użytkowników lokali ma problemy z regularnym wnoszeniem opłat za mieszkanie, z czego największa część dotyczy ogrzewania i c.w.u. Ponadto, zaproponowany w rozporządzeniu sposób obliczania wskazanych wartości nie będzie zrozumiały dla użytkowników lokali przez co może powodować nieufność a nawet podejrliwość.

- Ustalenie maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła dla lokalu należy określić w sposób przejrzysty i prosty; natomiast zaproponowana w rozporządzeniu metoda jest merytorycznie zasadna, ale niejednoznaczna w realizacji i nierealna do powszechnego zastosowania. Niejednoznaczność metod obliczeniowych w wyznaczeniu wartości kosztu minimalnego i maksymalnego uniemożliwia w praktyce potwierdzenie ich poprawności, co może być istotną przeszkodą dla sądów rozpatrujących spory dotyczące prawidłowości rozliczeń kosztów ogrzewania.

- Aktualny stan prawny wynikający z w/w rozporządzenia zamiast ułatwiać, utrudnia zarządom budynków wykonywanie zadań dotyczących rozliczania kosztów ogrzewania w budynkach wielolokalowych. Wielu z nich – zarządzających budynkami dotąd nieopomiarowanymi - wstrzymuje się z podejmowaniem decyzji o instalowaniu urządzeń do rozliczania kosztów ciepła oczekując na zmianę przepisów.

Biorąc powyższe pod uwagę, ponownie zwracamy się o uzupełnienie zapisów §7 ust. 2 oraz § 8 rozporządzenia, które uzależniają zastosowanie podzielników kosztów ogrzewania od możliwości wyznaczania maksymalnego i minimalnego kosztów zmiennych dla lokalu w okresie rozliczeniowym.

Proponujemy dodanie alternatywnego sposobu obliczania wartości MINIMUM i MAKSIMUM dla lokalu, poprzez odpowiednie uzupełnienie zapisów §7 oraz §8.

Zmiana tych przepisów przedstawiona w załączniku 1, stworzy warunki do realizacji celu ustawy tj. uniknięcie nieprawidłowości polegających na obciążeniu właścicieli *lokali* kosztami ciepła znacząco przekraczającymi możliwości techniczne zamontowanych w nich grzejników, a także uniknięcie sytuacji, w których lokale ogrzewane są jedynie ciepłem przenikającym przez przegrody budowlane. Jednocześnie proponowana zmiana wyeliminuje czasochłonne obliczenia, ograniczy koszty z tym związane a wyniki obliczeń będą zrozumiałe dla użytkowników lokali co przyczyni się do akceptacji systemu rozliczeń przy stosowaniu podzielników kosztów ogrzewania.

Odpowiadając na wyrażoną w piśmie prośbę, w załączeniu przesyłamy Analizę wykonaną w Politechnice Lubelskiej na wniosek Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii a ponadto trzy inne publikacje dotyczące przedmiotowego zagadnienia ( zobacz Bibliografia). Wyrażamy przekonanie, że zapoznanie się z ich treścią pomoże w podjęciu decyzji odnośnie niezbędnych zmian w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021 r.

W nawiązaniu do zawartej w piśmie informacji, że Ministerstwo Klimatu i Środowiska analizuje możliwości wprowadzenia zmian do art. 45a ustawy Prawo energetyczne, mając na uwadze znaczenie takich zmian dla wszystkich zarządzających budynkami wielolokalowymi, deklarujemy aktywny udział w przygotowaniu odpowiedniego projektu takich przepisów.

#### **WSPÓLNE STANOWISKO uzgodnili i podpisali:**

Jerzy Jankowski - Prezes Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP

Leszek Klonowski - Prezes Zarządu Warmińsko-Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych (*podpis elektroniczny*)

- Hanna Kowalkowska - Prezes Zarządu Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Licencjonowanych  
Zarządców Nieruchomości Ekspert (*podpis elektroniczny*)
- Michał Kozak - Prezes Zarządu Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii
- Andrzej Półrolniczak - Prezes Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce
- Marek Urban - Prezes Krajowej Izby Gospodarki Nieruchomościami (*podpis elektroniczny*)

Prezes Zarządu  
*dr Michał Kozak*

PREZES ZARZĄDU  
*Andrzej Półrolniczak*

PREZES ZARZĄDU  
*Jerzy Jankowski*

Załączona bibliografia :

- [1] T. Cholewa, A. Siuta-Olcha, A. Życzyńska. Sposoby określania kosztu maksymalnego i minimalnego zakupu ciepła dla lokalu w budynku wielolokalowym. Praca wykonana w 2022 r. na zlecenie Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii.
- [2] A. Specjał, Propozycja metody obliczania maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła na potrzeby określenia kosztu zakupu ciepła do lokalu w budynku wielorodzinnym, CIEPŁOWNICTWO, OGRZEWNICTWO, WENTYLACJA 53/5 (2022) str. 3-9. DOI: 10.15199/9.2022.5.1
- [3] W. Szaflik, A.A. Stachel, Określanie maksymalnego i minimalnego kosztu ciepła dostarczanego w sezonie grzewczym do lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów ogrzewania. INSTAL 7-8/2022 str. 21-28. DOI: 10.36119/15.2022.7-8.2
- [4] T.Cholewa, A.Siuta-Olcha, A.Życzyńska, A.Specjał, P.Michnikowski , On the Minimum and Maximum Variable Cost of Heating of the Flat in Multifamily Building; Special Issue – Individual Heat Metering in Smart Buildings for Improving Energy Efficiency in the Residential Sector ed. Giorgio Ficco and Tomasz Cholewa

Załącznik nr 1 do pisma do MKiŚ

z dnia 28 marca 2023 r.

**Propozycja uzupełnienia §7 i §8 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 21 grudnia 2021 r.**

Proponowane zapisy:

*§ 7. 2. Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonując wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła wykorzystującej wskazania podzielników kosztów ogrzewania wyznacza, dla kosztów zmiennych zakupu ciepła zależnych od jego zużycia w lokalach dla każdego okresu rozliczeniowego:*

- 1) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym;*
- 2) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym.*

**§ 8. Po ust. 1 i 2 dodać ust. 3:**

**3. Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego może zastosować inną metodę wyliczania wartości zużycia ciepła niż wskazaną w ust. 1 i ust. 2 :**

*3.1. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu może być obliczony w oparciu o 2,5 krotności średniej wartości wskazań podzielników kosztów na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku albo określony jako 2,5 krotności średniej wartości kosztu zmiennego budynku wyznaczonego dla powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.*

*3.2. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu może być obliczony w oparciu o 0,5 krotności średniej wartości wskazań podzielników kosztów na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku albo określony jako 0,5 krotności średniej wartości kosztu zmiennego budynku wyznaczonego dla powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.*

.....