

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA KLIMATU I ŚRODOWISKA ¹⁾

z dnia

w sprawie określenia szczegółowych warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, szczegółowych warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach

Na podstawie art. 45d ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716, 868 i 1093) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) szczegółowe warunki ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania w budynkach wielolokalowych ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, posiadających funkcję zdalnego odczytu;
- 2) szczegółowe warunki wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach wielolokalowych;
- 3) zakres udzielanych informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię cieplną, chłodniczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynkach wielolokalowych.

§ 2. Użyte w rozporządzeniu określenia oznaczają:

- 1) koszty zakupu ciepła – całkowite koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku wielolokalowym;
- 2) koszty stałe zakupu ciepła – opłaty na rzecz wytwórcy i dystrybutora za moc zamówioną dostarczonego ciepła do budynku wielolokalowego – w przypadku energii dostarczanej z

¹⁾ Minister Klimatu i Środowiska kieruje działem administracji rządowej – energia, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 6 października 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Klimatu i Środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 941).

sieci ciepłowniczej albo suma kosztów stałych eksploatacji własnego źródła ciepła w budynku wielolokalowym;

- 3) koszty zmienne zakupu ciepła niezależne od jego zużycia – koszty zużytej energii na ogrzewanie pomieszczeń wspólnego użytkowania w budynku wielolokalowym w okresie rozliczeniowym, niezależne od wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w lokalach znajdujących się w tym budynku;
- 4) koszty zmienne zakupu ciepła zależne od jego zużycia – koszty zużytej energii na ogrzewanie poszczególnych lokali w budynku wielolokalowym w okresie rozliczeniowym obliczone na podstawie wskazań urządzeń służących do rozliczania ciepła w tych lokalach;
- 5) ciepła woda użytkowa – woda w instalacji wodociągowej, spełniająca wymagania dla wody pitnej, podgrzana do temperatury wynikającej z § 120 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351);
- 6) centralne ogrzewanie – system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach;
- 7) grzejnik – urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania;
- 8) lokal – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych lub potrzeb innych niż mieszkaniowe;
- 9) okres rozliczeniowy – przedział czasu, na podstawie którego dokonywane są rozliczenia;
- 10) użytkownik lokalu – osoba zamieszkująca lub użytkująca dany lokal;
- 11) zużycie ciepła – ilość ciepła przekazanego z nośnika ciepła w celu utrzymania lub podwyższenia temperatury w danym pomieszczeniu.

§ 3. 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.

§ 4. Podzielniki posiadające funkcję zdalnego odczytu kosztów ogrzewania stosuje się, w przypadku gdy istniejący układ instalacji centralnego ogrzewania w budynku wielolokalowym charakteryzuje się wielopunktowym zasilaniem pojedynczego lokalu.

§ 5. Wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się do rozliczeń kosztów zakupu ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, w przypadku gdy miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń kosztów zakupu ciepła na podgrzanie wody użytkowej jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali lub lokali.

§ 6. Stosowanie ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania lub wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej stosowanych do rozliczeń kosztów zakupu ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, posiadających funkcję zdalnego odczytu, uznaje się za nieopłacalne w przypadku wystąpienia co najmniej jednego z następujących warunków:

- 1) koszt montażu ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania lub wodomierzy przekracza 1% opłat na fundusz remontowy dla budynku w ujęciu rocznym;
- 2) koszt eksploatacji zamontowanych ciepłomierzy, podzielników kosztów ciepła lub wodomierzy przekracza 1% całkowitych kosztów eksploatacji budynku w ujęciu rocznym;
- 3) budynek nie został poddany termomodernizacji i ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub m³ przygotowania ciepłej wody użytkowej przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust. 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne;
- 4) występuje brak możliwości regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynkach wielolokalowych;
- 5) występuje brak możliwości korzystania z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.

§ 7. W przypadku gdy stosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest nieopłacalne, do rozliczeń kosztów zakupu ciepła pomiędzy użytkownikami lokali można stosować metody uwzględniające powierzchnię lub kubaturę lokali.

§ 8. 1. W budynkach wielolokalowych, w których użytkownicy lokali korzystają ze wspólnej instalacji centralnego ogrzewania, indywidualne koszty ogrzewania poszczególnych lokali ustala się na drodze podziału kosztów ogrzewania całego budynku.

2. Indywidualne koszty ogrzewania w poszczególnych lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym powinny zostać ustalone w taki sposób, aby część zmienna zależna od zużycia ciepła była proporcjonalna do ilości ciepła dostarczonego do poszczególnych lokali.

§ 9. Koszty stałe zakupu ciepła rozlicza się na podstawie:

- 1) kosztów stałych ogrzewania rozliczanych na podstawie powierzchni lub kubatury poszczególnych lokali;
- 2) kosztów stałych ciepłej wody użytkowej rozliczanych na podstawie liczby lokali w budynku lub powierzchni lokali.

§ 10. Całkowity koszt zmienny zakupu ciepła dostarczonego na potrzeby ogrzewania budynku dzielony jest na koszt zmienny zakupu ciepła niezależny od jego zużycia, rozliczany na podstawie kubatury lub powierzchni użytkowej lokali oraz koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia, rozliczany na podstawie wskazań ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania lub obliczony na podstawie powierzchni lub kubatury lokali.

§ 11. Całkowite koszty zakupu ciepła dostarczonego na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku dzieli się na koszty jej przygotowania, uwzględniając liczbę lokali w budynku lub powierzchnię tych lokali oraz koszty związane ze zużyciem ciepłej wody użytkowej rozliczane na podstawie wskazań wodomierzy do pomiaru ciepłej wody w lokalach lub według liczby osób stale zamieszkujących w lokalu.

§ 12.1. Przy rozliczeniach kosztów zmiennych zależnych od wskazań ciepłomierzy i podzielników kosztów właściciel lub zarządca budynku określa współczynniki wyrównawcze położenia lokalu w bryle budynku i uwzględnia je w przyjętych rozliczeniach.

2. Współczynniki wyrównawcze położenia lokali, o których mowa w ust. 1, służą do skorygowania kosztów zmiennych zakupu ciepła zależnych od jego zużycia przy uwzględnieniu zapotrzebowania ciepła do ogrzewania lokalu w taki sposób, aby dla danych warunków zewnętrznych, projektowych temperatur i wentylacji, koszty ogrzewania 1m² powierzchni lokalu były jednakowe we wszystkich lokalach w budynku.

§ 13.1 W przypadku kosztów zmiennych zakupu ciepła zależnych od jego zużycia, rozliczanych na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, należy wyznaczyć dla każdego sezonu grzewczego:

- 1) maksymalny koszt zmienny w przeliczeniu na m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym;

2) minimalny koszt zmienny w przeliczeniu na m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym.

2. Przy wyliczaniu kosztów zmiennych zakupu ciepła zależnych od jego zużycia uwzględnia się zamówioną moc cieplną dla budynku, koszt ciepła, okres rozliczeniowy w sezonie grzewczym oraz średnią temperaturę zewnętrzną w okresie grzewczym.

§ 14. Koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia dla każdego lokalu znajdującego się w budynku wielolokalowym powinien być:

- 1) mniejszy lub równy od iloczynu powierzchni lokalu oraz kosztu, o którym mowa w § 13 ust. 1 pkt 1, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych położenia lokalu w bryle budynku;
- 2) większy lub równy od iloczynu powierzchni lokali oraz kosztu, o którym mowa w § 13 ust. 1 pkt 2, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych położenia lokalu w bryle budynku.

§ 15. Zakres przekazywanych dla użytkowników lokali informacji o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię cieplną, chłodniczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku wielolokalowym, o której mowa w art. 45c ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne zawiera:

- 1) dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy:
 - a) dla całej nieruchomości:
 - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w nieruchomości,
 - ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w nieruchomości,
 - powierzchnię użytkową nieruchomości,
 - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali,
 - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła;
 - b) dla lokalu:
 - ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
 - ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
 - wielkość wniesionych 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;
- 2) dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania:
- a) dla całej nieruchomości:
 - ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w nieruchomości,
 - powierzchnię użytkową nieruchomości,
 - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali,
 - koszt pobranego ciepła w rozbiściu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
 - b) dla lokalu:
 - ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki w danym 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 wniesionych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 - rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty;
- 3) informacje zawarte na indywidualnym druku rozliczeniowym dla lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania:
- a) dla całej nieruchomości:
 - powierzchnia lub kubatura budynku,
 - ilość pobranego ciepła na podstawie faktur dostawcy ciepła,
 - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1m² powierzchni lokalu w rozliczanym okresie,

- koszt pobranego ciepła wg faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
 - koszt ogrzewania 1m² lokalu,
 - ilość pobranej ciepłej wody w budynku wg wodomierza wody poddanej podgrzewaniu,
- b) dla lokalu:
- powierzchnia lokalu,
 - koszt ogrzewania lokalu,
 - zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal.

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

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

§ 17. W terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie rozporządzenia właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dostosuje regulamin rozliczeń w zakresie metod rozliczania kosztów zakupu ciepła i zakresu informacji, o których mowa w § 15 i 16, do przepisów rozporządzenia.

§ 18. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**MINISTER KLIMATU
I ŚRODOWISKA**

Za zgodność pod względem prawnym, legislacyjnym i redakcyjnym

Dyrektor Departamentu Prawnego

w Ministerstwie Klimatu i Środowiska

Anna Kozińska-Żywar

(- podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym)