A low-angle photograph of a modern apartment building with multiple balconies, set against a clear blue sky. The balconies have glass railings and dark frames. The building's facade is a mix of light and dark tones.

# JAK OSZCZĘDZAĆ ENERGIĘ w eksploatowanych budynkach?

II WYDANIE

# Spis treści

- 3.** Dla ochrony klimatu i bezpieczeństwa energetycznego – Sabina Augustynowicz
- 6.** Rekompensata za ciepło a odpowiedzialność zarządu – Agnieszka Żelazna
- 12.** Ogrzewanie części wspólnej w budynku wielorodzinnym – Paweł Puch
- 15.** Komu przysługuje dodatek osłonowy? – Przemysław Gogojewicz
- 17.** Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła a temperatura w mieszkaniu
- 18.** Jak oszczędzać energię w eksploatowanych budynkach? – Waldemar Joniec
- 20.** ZRSM o nowelizacji Prawa energetycznego
- 22.** Ustalanie cen energii elektrycznej dla części wspólnych nieruchomości wielolokalowych – Jacek Frydryszak
- 24.** O ustalaniu cen energii elektrycznej dla części wspólnych nieruchomości ciąg dalszy – Jacek Frydryszak
- 26.** Ustalanie cen energii elektrycznej dla części wspólnych nieruchomości wielolokalowych – kontynuacja – Jacek Frydryszak
- 29.** Bmeters Hydrolink Online. Kompleksowe rozwiązanie do zarządzania zużyciem wody i ciepła

## Patroni



## Redakcja

Teksty pochodzą z czasopism „Administrator i Menedżer Nieruchomości”, „Rynek Instalacyjny” oraz z portalu administrator24.info

Oprac. merytoryczne: Sabina Augustynowicz, Agnieszka Żelazna, Paweł Puch, Przemysław Gogojewicz, Waldemar Joniec, Jacek Frydryszak

Oprac. redakcyjne: Agnieszka Górka

Oprac. graficzne: Łukasz Gawroński

# Dla ochrony klimatu i bezpieczeństwa energetycznego

Sabina Augustynowicz

**Wszystkie kraje UE mierzą się z koniecznością przyspieszenia tempa i zakresu modernizacji energetycznej budynków, a wspólne programy, strategie mają na celu nie tylko ochronę klimatu, ale także zagrożone obecnie bezpieczeństwo energetyczne.**

**P**olityki na rzecz modernizacji energetycznej budynków są wdrażane w Europie, w tym i w Polsce, od kilku dekad, ale pomimo konsekwentnego wzmacniania wymogów dotyczących efektywności energetycznej oraz coraz bardziej kompleksowego spojrzenia na zmianę źródeł energii wykorzystywanych do zaspokajania potrzeb energetycznych użytkowników budynków, ponad 40% energii zużywanej w Unii Europejskiej nadal pochodzi z bezpośredniego wykorzystania paliw kopalnych, głównie gazu. W przypadku Polski zależność ta jest podobna, przy wyjątkowym na tle Unii uzależnieniu od węgla kamiennego. Paliwa te nie tylko generują ponad 1/3 emisji gazów cieplarnianych UE, ale też pogłębiają zależność energetyczną Polski oraz całej Unii Europejskiej od dostawców zewnętrznych, przede wszystkim Rosji, co w obecnej sytuacji – globalnego kryzysu paliwowego oraz wojny w Ukrainie – nabiera szczególnego znaczenia. Odpowiednie projekty reform były przygotowane w ramach prac nad wdrożeniem Europejskiego Zielonego Ładu – priorytetowego programu Komisji Europejskiej na lata 2019–2024, w którego ramach uchwalono nowe, bardziej ambitne cele redukcji emisji gazów cieplarnianych o co najmniej 55% do roku 2030 w stosunku do poziomu z 1990 r. oraz osiągnięcie neutralności klimatycznej gospodarki UE do roku 2050. W obecnej sytuacji jednak realizacja unijnych celów klimatycznych wymaga wprowadzenia szybkich zmian w wytwarzaniu i wykorzystaniu energii, w tym w sektorze budynków. Brak transformacji tej części gospodarki nie będzie mógł zostać zrównoważony przez redukcje emisji w innych sektorach.

## Pakiet „Fit for 55”

Odpowiedzią na konieczność przyspieszenia zmian w sektorze budynków są reformy zawarte w pakiecie „Fit for 55”, przedstawione przez Komisję Europejską w 2021 r. Analizy Komisji Europejskiej wskazują,

że realizacja założeń pakietu „Fit for 55” w połączeniu z dodatkowymi działaniami w ramach inicjatywy REPowerEU, ogłoszonej po agresji Rosji na Ukrainę, pozwoli na zaoszczędzenie wolumenu gazu odpowiadającego dwóm trzecim ilości tego paliwa sprowadzanego przez UE ze Wschodu. Ułatwi to domknięcie luki po rosyjskim imporcie przez inwestycje w produkcję energii ze źródeł odnawialnych oraz dostawy gazu ziemnego z innych kierunków. Pakiet wniosków ustawodawczych pt. „Fit for 55” – to propozycja mająca na celu zmiany obecnych regulacji i wprowadzenie nowych inicjatyw umożliwiających dostosowanie polityk UE do wymogów określonych przez nowe cele klimatyczne, w szczególności redukcję emisji o 55% do 2030 r. oraz wejście na ścieżkę ku neutralności klimatycznej do połowy wieku. Pakiet zawiera elementy przekrojowe (np. wzrost udziału OZE w całym systemie energetyczno-paliwowym), jak i propozycje dostosowane do poszczególnych sektorów.

**Z perspektywy sektora budynków, najważniejsze zmiany wprowadzone przez „Fit for 55” związane są:**

1. z propozycją poszerzenia Europejskiego Systemu Handlu Emisjami (EU ETS) m.in. także o budynki (tzw. ETS2), co zwiększy koszty wykorzystania paliw kopalnych w celach grzewczych,
2. z wprowadzeniem koniecznych celów w zakresie efektywności energetycznej i modernizacji ener-

## EMISJA BUDYNKÓW

Przepisy Dyrektywy o charakterystyce energetycznej ciągu ostatnich trzech dekad w UE udało się zredukować emisje z budynków o 40%. O tyle samo emisje będą musiały spaść w latach 2019–2030.

	Liczba zrealizowanych termomodernizacji ogółem w danym okresie (mln sztuk)	Liczba zrealizowanych głębokich termomodernizacji w danym okresie (mln sztuk)
2021–2030	2,4	0,5
2031–2040	2,7	1,8
2041–2050	2,4	2,4
<b>Ogółem – 2021–2050</b>	<b>7,5</b>	<b>4,7</b>

Tab. 1. Orientacyjne cele pośrednie DSRB na lata 2030, 2040 i 2050

/Źródło: DSRB/

getycznej budynków, czemu z kolei służyć mają zmiany w trzech dyrektywach – EPBD, EED, RED.

### 3. Dyrektywa o charakterystyce energetycznej budynków (tzw. dyrektywa EPBD) – zmiany obejmują wprowadzenie ogólnoeuropejskiego standardu budynku zeroemisyjnego, która ma docelowo zastąpić dotychczas stosowane pojęcie budynku niemal zeroenergetycznego (nZEB). Standard ten przewiduje:

- maksymalny próg zużycia energii pierwotnej, który wynosi dla Polski <65 kWh/(mkw·rok) dla budynków mieszkalnych oraz <85 kWh/(mkw·rok) dla budynków biurowych;
- zakaz emitowania dwutlenku węgla z paliw kopalnych ze źródeł zainstalowanych w budynku;
- pokrycie całkowitego rocznego zużycia energii pierwotnej netto przez źródła odnawialne (zainstalowane w budynku, społeczności energetycznej lub w systemie ciepłowniczym), lub jeżeli nie jest to możliwe z przyczyn technicznych – pokrycie zużycia przez energię z sieci Standard zeroemisyjny ma być wymagany od wszystkich nowych budynków już od 2027 r. oraz od budynków podlegających modernizacji od 2030 r.

Kolejną istotną zmianą jest **ustanowienie minimalnych norm charakterystyki energetycznej dla budynków**. W tym celu Komisja proponuje wprowadzenie w 2025 r. ujednoliconej unijnej skali klas charakterystyki energetycznej budynków. Państwa członkowskie będą zobowiązane do zapewnienia poprawy charakterystyki energetycznej budynków klasy G o co najmniej jedną klasę do 2027 r. (budynki niemieszkalne, budynki publiczne) i 2030 r. (budynki mieszkalne) Kolejnym krokiem będzie zapewnienie

modernizacji budynków klasy F, odpowiednio do roku 2030 (niemieszkalne, publiczne) i 2033 r. (mieszkalne) Proponowane zmiany dotyczą też źródeł ciepła. Zgodnie z zapisami dyrektywy od 2027 r. zostanie wprowadzony zakaz subsydiowania źródeł ciepła, wykorzystujących paliwa kopalne. Zmiany w dyrektywie obniżają też próg dla obowiązkowej instalacji systemów automatyki i sterowania w istniejących budynkach niemieszkalnych od 2030 r., a także wprowadzają wymóg wyposażania modernizowanych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych w tego rodzaju systemy od 2025 r.

**Dyrektywa EED** ma zobowiązywać państwa członkowskie do modernizacji co roku co najmniej 3% budynków będących własnością instytucji publicznych oraz do ograniczenia zużycia energii końcowej w sektorze publicznym każdego roku o co najmniej 1,7%. Ponadto, zmiany w dyrektywie obejmują wymóg priorytetowego traktowania przez państwa członkowskie działań na rzecz walki z ubóstwem energetycznym oraz wsparcia odbiorców wrażliwych.

**Dyrektywa RED** (o odnawialnych źródłach energii) określa skalę udziału energii odnawialnej w ogólnym zużyciu energii w budynkach na poziomie 49% dla całej Unii w perspektywie 2030 r. Jednocześnie, według propozycji KE, dotychczasowy orientacyjny cel zwiększania udziału odnawialnych źródeł energii w ogrzewaniu i chłodzeniu o 1,1 pkt. proc. w skali roku ma stać się wiążący. Proponowane jest też przyspieszenie orientacyjnego tempa wzrostu udziału OZE oraz ciepła odpadowego w systemach ciepłowniczych z 1 p.p. do 2,1 p.p. rocznie Proponowane przez Komisję Europejską w ramach pakietu „Fit for 55” zmiany nie zostały jeszcze ostatecznie zatwierdzone i będą przedmiotem negocjacji między Komisją, Parlamentem Europejskim oraz Radą UE w drugiej połowie 2022 r. Należy się jednak spodzie-

wać, że ogólny kierunek zmian oraz ich tempo zostaną utrzymane, gdyż wynikają z już przyjętego celu redukcji emisji na 2030 r. dla całej gospodarki

## Standardy dla wyrobów budowlanych również eko

Oprócz zwiększania efektywności energetycznej samej konstrukcji budynków, ważny komponent ograniczania emisji w tym sektorze stanowi także odpowiedni dobór ich wyposażenia. Wpływ elementów wyposażenia budynków na środowisko wynika z ich zapotrzebowania energetycznego oraz zasobów wykorzystywanych przy ich produkcji. Zasobochłonność produktów w dużej mierze określa decyzje podejmowane na etapie ich projektowania, dlatego też unijne regulacje konsekwentnie zwiększają wymagania w tym zakresie poprzez inicjatywy, takie jak ekoprojekt, czy wymogi dot. wyrobów budowlanych. Unijna legislacja w ramach ekoprojektu jest narzędziem mającym na celu poprawę parametrów sprzedawanych w UE produktów za pomocą ustanawiania dla nich obowiązkowych minimalnych standardów efektywności energetycznej. Najważniejsze elementy ekoprojektu dla budynków – to regulacje w zakresie oświetlenia i ogrzewania.

Dodatkowo w ramach Europejskiego Zielonego Ładu w 2020 r. Unia Europejska przyjęła plan dotyczący obiegu zamkniętego produktów (CEAP), który ma przyczynić się do zwiększenia PKB całej Unii o 0,5% do 2030 r. Plan zakłada wdrożenie inicjatywy na rzecz zrównoważonych produktów (SPI), stanowiącej rewizję dyrektywy o ekoprojekcie, której propozycja została opublikowana 30 marca 2022 r. SPI będzie rozwijać ideę ekoprojektu, poszerzając wymagania środowiskowe poza parametry związane z efektywnością energetyczną, a także włączając nowe kategorie produktów, takich jak odzież, meble, stal, cement czy produkty chemiczne. Podstawą tych kryteriów mają być wskaźniki zharmonizowane i oceny efektywności w cyklu życia produktów, takie jak ślad środowiskowy. Ze względu na specyfikę rynku wyrobów budowlanych, wdrażanie CEAP dla tej grupy produktów będzie oparte o dot. wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych (CPR). Zmiany mają prowadzić do projektowania oraz produkcji tych wyrobów z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologiach, poprawiających ich trwałość, ułatwiających naprawę oraz recykling. Producenci będą również musieli udostępniać informację dot. cyklu życia produktów oraz zwiększyć wykorzystanie materiałów pocho-

## AUTOMATYKA OBLIGATORYJNA

Przepisy Dyrektywy o charakterystyce energetycznej budynków (EPBD) zawierają, m.in. wymóg instalacji urządzeń służących automatycznej regulacji we wszystkich nowych oraz modernizowanych budynkach, pozwalających kontrolować temperaturę wewnątrz. Ma to na celu poprawę zarządzania zużyciem energii oraz ograniczenie kosztów.

Wprowadzenie tego standardu do dyrektywy wynikało stąd, że mimo że te rozwiązania cechują się wysoką efektywnością kosztową, ich stosowanie napotyka na bariery pozakosztowe, takie jak niska świadomość inwestorów.

W polskiej legislacji wymagania te zostały uwzględnione w warunkach technicznych dla budynków powstających od 2021 r. Według polskich przepisów, w budynku zasilanym z sieci ciepłowniczej oraz w budynku z własnym (indywidualnym) źródłem ciepła na olej opałowy, paliwo gazowe lub energię elektryczną, regulatory dopływu ciepła do grzejników powinny działać automatycznie, w zależności od zmian temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach, w których są zainstalowane.

Dodatkowo przepisy stanowią, że instalacje ogrzewcze powinny być zaopatrzone w urządzenia, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach, także w przypadku w przypadku wymiany źródła ciepła w budynkach użytkowanych. Stosowanie tych rozwiązań jest uwarunkowane ekonomiczną i techniczną wykonalnością tego przepisu.

dzących z recyklingu i nadających się do recyklingu w przyszłości.

## Długoterminowa Strategia Renowacji Budynków

Na poziomie krajowym, aktualne ramy dla wdrażania instrumentów wsparcia modernizacji energetycznej budynków wyznacza Długoterminowa Strategia Renowacji Budynków (DSRB). Wskazany przez strategię scenariusz renowacji zasobów budowlanych w Polsce jest spójny z logiką długookresowej transformacji zasobu budynków w kierunku neutralności klimatycznej, którą obecnie proponuje Komisja Europejska. Zakłada konieczność osiągnięcia odpowiedniej skali działań, czyli realizację prac modernizacyjnych w co najmniej 2,4 mln budynków mieszkalnych oraz użyteczności publicznej do 2030 r. (spośród 6,6 mln budynków tego typu ogółem). Oznacza

to tempo modernizacji przekraczające 3% rocznie już w obecnej dekadzie. W perspektywie 2050 r. łączna liczba zrealizowanych inwestycji modernizacyjnych powinna wynieść 7,5 mln, będzie więc o ok. 13% większa, niż liczba budynków ogółem. Wynika to z faktu, że część budynków zostanie poddana modernizacji etapowej, a więc na jeden budynek przypadnie więcej niż jedna inwestycja, ale będą one rozłożone w czasie.

Obecna wersja strategii została przyjęta w lutym 2022 r. Szkoda, że nie uwzględnia jeszcze podwyższonych celów unijnej polityki klimatycznej na 2030 r. ani też rozwiązań proponowanych przez Komisję w pakiecie „Fit for 55”.

*/Oprac. na podst. raportu Stowarzyszenia „Fala renowacji” i materiałów konferencyjnych z II Krajowego Okrągłego Stołu Round Baltic – materiały konferencyjne/*

## Rekompensata za ciepło a odpowiedzialność zarządu

Agnieszka Żelazna

**20 września br. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 15.9.2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw<sup>1</sup>, wprowadzające możliwość stosowania średniej ceny ciepła wraz z rekompensatą dla m.in. wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych.**

**J**ak wskazał to ustawodawca, przedmiotem regulacji wprowadzonej Ustawy objęto określenie zasad i trybu:

- 1.** ustalania przez wytwórcę ciepła określonego poziomu średnich cen wytwarzania ciepła **dla odbiorców na potrzeby gospodarstw domowych i potrzeby użyteczności publicznej**, zwanych dalej „średnimi cenami wytwarzania ciepła z rekompensatą”, ustalania limitu średniej ceny wytwarzania ciepła, od której może być przyznawana rekompensata, przyznawania, ustalania wysokości i wypłacania rekompensat dla przedsiębiorstw energetycznych oraz właściwość podmiotów w tych sprawach;
- 2.** przyznawania, wypłacania oraz wysokości **dotatku dla gospodarstw domowych** z tytułu wykorzystywania niektórych źródeł ciepła, zwanego dalej „dotakiem dla gospodarstw domowych”, oraz właściwość organów w tych sprawach; jak też

- 3.** przyznawania, wypłacania oraz określania wysokości dodatku dla niektórych podmiotów niebędących gospodarstwami domowymi z tytułu wykorzystywania niektórych źródeł ciepła, zwanego dalej „**dotakiem dla podmiotów wrażliwych**”, oraz właściwość organów w tych sprawach.

### Obowiązki nałożone na przedsiębiorstwa energetyczne

Na podstawie art. 3 ww. ustawy nałożony został na przedsiębiorstwa energetyczne (w rozumieniu art. 3 pkt 12 lit. a Prawa Energetycznego<sup>2</sup>, tj. podmioty prowadzące działalność gospodarczą w zakresie: wytwarzania, przetwarzania, magazynowania, przesyłania, dystrybucji paliw albo energii lub obrotu nimi lub) **obowiązek stosowania dla podmiotów uprawnionych – o których mowa w art. 4 Ustawy (a więc m.in. wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych) – w zakresie w jakim zużywają ciepło na po-**

<sup>1</sup> DzU z 2022 r., poz. 1967 – dalej: „Ustawa”

<sup>2</sup> ustawa z dnia 10.4.1997 r. *Prawo energetyczne* (t.j. DzU z 2022 r., poz. 1385 ze zm.) – dalej: „PE”.

## Innowacyjny portal do odczytu i analiz wskaźników zużycia wody i ciepła



Portal HYDROLINK ONLINE umożliwia w prosty sposób śledzić swoje zużycie wody i ciepła, oraz identyfikować obszary, w których możliwa jest oszczędność mediów i redukcja kosztów. Do podstawowych funkcji należą:

- dostęp do portalu dla mieszkańca i administratora
- monitorowanie zużycia wody i ciepła
- analiza odczytów w formie graficznej,
- dostęp do danych historycznych,
- administrowanie zasobami
- wykrywanie stanów odbiegających od normy jak, wycieki wody, przepływy wsteczne, ingerencja w urządzenie itp.



trzeby swojej podstawowej działalności, tzw. średniej ceny wytworzenia ciepła z rekompensatą. Owa „rekompensata” przysługuje zaś przedsiębiorstwu energetycznym „zmuszonym” – na podstawie przepisów Ustawy – do stosowania średniej ceny wytworzenia ciepła z rekompensatą wobec odbiorców, o których mowa właśnie w art. 4 ust. 1 Ustawy.

Ustawodawca określił jednocześnie zamknięty okres stosowania średniej ceny wytworzenia ciepła z rekompensatą na przedział czasu przypadający **od 1 października 2022 r. do 30 kwietnia 2023 r.** W zależności zaś od tego, czy przedsiębiorstwo energetyczne posiada koncesję, czy też wykonuje działalność gospodarczą w zakresie wytworzenia ciepła bez wymogu uzyskania koncesji, nałożono na te podmioty obowiązek odpowiednio:

- 1. dla przedsiębiorstw z koncesją:** wprowadzenia ustalonych cen z rekompensatą do stosowania w rozliczeniach z odbiorcami – o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy (a więc m.in. wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych) – w okresie od dnia 1 października 2022 r. do dnia 30 kwietnia 2023 r.;
- 2. dla przedsiębiorstw bez wymaganej koncesji:** ustalenia składników średniej ceny wytworzenia ciepła wynikających ze średniej ceny wytworzenia ciepła z rekompensatą i wprowadzenia ich do stosowania w okresie od dnia 1 października 2022 r. do dnia 30 kwietnia 2023 r. w rozliczeniach z odbiorcami, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy (a więc m.in. wspólnotami lub spółdzielniami mieszkaniowymi).

Co ważne, w okresie wskazanym powyżej, **średnia cena ciepła zostaje ograniczona do średniej ceny wytworzonego ciepła, wynoszącej w kwotach netto:**

- 1. 150,95 zł/GJ netto** dla ciepła wytworzonego w źródłach ciepła opalanych gazem ziemnym lub olejem opałowym;
- 2. 103,82 zł/GJ netto** dla ciepła wytworzonego w pozostałych źródłach ciepła.

Dla źródła ciepła wykorzystującego różne paliwa, o których mowa wyżej, ustawodawca przewidział zaś, że średnią cenę wytworzenia ciepła oraz średnią cenę wytworzenia ciepła z rekompensatą dla tego źródła określa się proporcjonalnie do procentowego udziału ciepła wytworzonego z tych paliw w ogólnej ilości wytworzonego ciepła w tym źródle.

Jeżeli natomiast średnia cena wytworzenia ciepła dla danego źródła jest wyższa od średniej ceny wytworzenia ciepła z rekompensatą dla tego źródła, to – od dnia 1 października 2022 r. do dnia 30 kwietnia 2023 r. – będą stosowane ceny lub stawki opłat w wysokości odpowiadającej średniej cenie wytworzonego ciepła z rekompensatą. Z kolei, w sytuacji odwrotnej, tj. gdy średnia cena wytworzenia ciepła dla danego źródła ciepła będzie niższa od średniej ceny wytworzenia ciepła z rekompensatą dla tego źródła, to przedsiębiorstwo energetyczne w rozliczeniach z odbiorcami stosować będzie tę cenę.

## **Wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe jako odbiorcy objęci przepisami Ustawy**

Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 2 Ustawy, **średnią cenę wytworzenia ciepła z rekompensatą ustala się m.in. dla wspólnot mieszkaniowych albo spółdzielni mieszkaniowych, które są uprawnione lub zobowiązane do zapewnienia ciepła w:**

- 1.** lokalach mieszkalnych na potrzeby zużycia przez gospodarstwa domowe; albo
- 2.** w lokalach podmiotów, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 4 Ustawy, w zakresie, w jakim podmioty te zużywają ciepło na potrzeby określone w tych przepisach.

Do podmiotów, o których mowa wyżej, ustawodawca zaliczył zaś podmioty będące:

- 1.** podmiotem udzielającym świadczeń opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych, w zakresie, w jakim zużywa ciepło na potrzeby udzielania tych świadczeń;
- 2.** jednostką organizacyjną pomocy społecznej w rozumieniu art. 6 pkt 5 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. *o pomocy społecznej* w zakresie, w jakim zużywa ciepło na potrzeby świadczenia pomocy społecznej;
- 3.** noclegownią albo ogrzewalnią, o których mowa w art. 48a ust. 3 albo 4 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. *o pomocy społecznej*, w zakresie, w jakim zużywają ciepło na potrzeby podstawowej działalności;
- 4.** jednostką organizacyjną wspierania rodziny i systemu pieczy zastępczej w rozumieniu art. 2 ust.



- 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o *wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej* w zakresie, w jakim zużywa ciepło na potrzeby podstawowej działalności;
5. podmiotem systemu oświaty, o którym mowa w art. 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe w zakresie, w jakim zużywa ciepło na potrzeby podstawowej działalności;
  6. podmiotem tworzącym system szkolnictwa wyższego i nauki, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1-7 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, w zakresie, w jakim zużywa ciepło na potrzeby podstawowej działalności;
  7. podmiotem prowadzącym żłobek lub klub dziecięcy, a także dziennym opiekunem, o których mowa w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3, w zakresie, w jakim zużywają ciepło na potrzeby podstawowej działalności;
  8. kościołem lub innym związkiem wyznaniowym, o których mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. o gwarancjach wolności sumienia i wyznania, w zakresie, w jakim zużywa ciepło na potrzeby działalności niegospodarczej;
  9. podmiotem prowadzącym działalność kulturalną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 25 października 1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej w zakresie, w jakim zużywa ciepło na potrzeby tej działalności;
  10. podmiotem prowadzącym działalność archiwalną, o której mowa w art. 22 ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach, w zakresie, w jakim zużywa ciepło na potrzeby tej działalności;
  11. ochotniczą strażą pożarną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 2021 r. o ochotniczych strażach pożarnych w zakresie, w jakim zużywa ciepło na potrzeby realizacji zadań określonych w tej ustawie;
  12. placówką zapewniającą całodobową opiekę osobom niepełnosprawnym, przewlekle chorym lub osobom w podeszłym wieku, o której mowa w art. 67 i art. 69 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, w zakresie, w jakim zużywa ciepło na potrzeby podstawowej działalności;
  13. rodzinnym domem pomocy, o którym mowa w art. 52 ust. 2 ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, albo mieszkaniem chronionym, o którym mowa w art. 53 tej ustawy, w zakresie, w jakim zużywają ciepło na potrzeby podstawowej działalności;
  14. centrum integracji społecznej, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 13 czerwca 2003 r. o zatrudnieniu socjalnym, w zakresie, w jakim zużywa ciepło na potrzeby podstawowej działalności;
  15. klubem integracji społecznej, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 13 czerwca 2003 r. o zatrudnieniu socjalnym, w zakresie, w jakim zużywa ciepło na potrzeby podstawowej działalności;
  16. warsztatem terapii zajęciowej w rozumieniu art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych albo zakładem aktywności zawodowej, o którym mowa w art. 29 ust. 1 tej ustawy, w zakresie, w jakim zużywają ciepło na potrzeby podstawowej działalności;
  17. organizacją pozarządową w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie albo podmiotem, o którym mowa w art. 3 ust. 3 tej ustawy, w zakresie, w jakim zużywają ciepło na potrzeby działalności pożytku publicznego;
  18. spółdzielnią socjalną w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2006 r. o *spółdzielniach socjalnych*, w zakresie, w jakim zużywa ciepło na potrzeby podstawowej działalności.

W realiach funkcjonowania wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych będą to więc w szczególności – prowadzone w lokalach zlokalizowanych w budynkach tych wspólnot lub spółdzielni – przychodnie lekarskie, przedszkola, żłobki i kluby dziecięce itd.

## Wyłączenia stosowania przepisów Ustawy

Ustawodawca w art. 4 ust. 2 Ustawy wyszczególnił przy tym sytuacje, których wystąpienie związane jest z wyłączeniem stosowania przepisów Ustawy, odnoszących się do stosowania średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą. Tak też, regulacji dotyczących

tej materii **nie stosuje się** do odbiorców w zakresie, w jakim korzystają ze wsparcia na cele ogrzewania, realizowanego na podstawie przepisów:

- 1.** ustawy z 26 stycznia 2022 r. *o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku gazu*;
- 2.** ustawy z 5 sierpnia 2022 r. *o dodatku węglowym*;
- 3.** art. 24 Ustawy, tj. **dodatku dla gospodarstw domowych**, w przypadku gdy głównym źródłem ciepła gospodarstwa domowego jest:
  - kocioł na paliwo stałe, kominek, koza, ogrzewacz powietrza, trzon kuchenny, piecokuchnia albo piec kaflowy na paliwo stałe, zasilane peletem drzewnym, drewnem kawałkowym lub innym rodzajem biomasy, albo
  - kocioł gazowy zasilany skroplonym gazem LPG; albo
  - kocioł olejowy – zgłoszone lub wpisane do centralnej ewidencji emisyjności budynków, o której mowa w art. 27a ust. 1 ustawy z 21.11.2008 r. *o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków* do dnia 11 sierpnia 2022 r., albo po tym dniu – w przypadku głównych źródeł ogrzewania zgłoszonych lub wpisanych po raz pierwszy do centralnej ewidencji emisyjności budynków, o których mowa w art. 27g ust. 1 tej ustawy;
- 4.** art. 26 Ustawy tj. **dodatku dla podmiotów wrażliwych, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 4 Ustawy**:
  - które ponoszą koszty zakupu węgla kamiennego, brykiety lub peletu zawierających co najmniej 85% węgla kamiennego, peletu drzewnego albo innego rodzaju biomasy, gazu skroplonego LPG albo oleju opałowego, wykorzystywanych na cele ogrzewania, w związku z wykonywaniem przez te podmioty ich podstawowej działalności;
  - których główne źródło ciepła jest wpisane lub zgłoszone do centralnej ewidencji emisyjności budynków, o której mowa w art. 27a ust. 1 ustawy z 21.11.2008 r. *o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków*.

## Oświadczenie

W celu umożliwienia stosowania średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą, Ustawa przewiduje obowiązek złożenia przez uprawnione podmioty do sprzedawcy ciepła oświadczenia. **Jeżeli odbiorcą jest wspólnota lub spółdzielnia mieszkaniowa, składa ona sprzedawcy ciepła** (tj. przedsiębiorstwu energetycznemu zajmującemu się bezpośrednią sprzedażą wytworzonego ciepła lub przedsiębiorstwu energetycznemu wykonującemu działalność gospodarczą w zakresie obrotu ciepłem) **oświadczenie** na podstawie art. 5 ust. 1 Ustawy, którego treść zawiera:

- 1.** oświadczenie o spełnieniu warunków, pozwalających na uznanie za odbiorcę, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy, a więc za wspólnotę lub spółdzielnię mieszkaniową, która jest uprawniona lub zobowiązana do zapewnienia ciepła tak w lokalach mieszkalnych, jak też w lokalach podmiotów, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 4 Ustawy;
- 2.** wskazanie danych służących określeniu szacowanej ilości ciepła, która będzie zużywana na potrzeby:
  - gospodarstw domowych w lokalach mieszkalnych i na potrzeby części wspólnych budynków wielolokalowych, w których funkcjonuje wspólnota lub spółdzielnia;
  - podmiotów, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 4 Ustawy (których katalog podano zaś wyżej), prowadzących działalność w lokalach odbiorców, o których mowa w art. 4 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy, a więc w lokalu w budynku wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej; oraz
  - inne niż określone w powyższych punktach;
- 3.** określenie szacowanej ilości ciepła, która będzie zużywana na potrzeby, o których mowa wyżej.

Co istotne, określenie szacowanej ilości ciepła w oświadczeniu składanym przez wspólnotę lub spółdzielnię ma zostać dokonane zgodnie z zasadami określonymi w art. 45a PE lub z uwzględnieniem powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych, charakteru prowadzonej w nich działalności oraz posiadanych danych historycznych.

Oświadczenie, o którym mowa wyżej, wspólnota (spółdzielnia) miała złożyć w terminie 21 dni od dnia

nabycia uprawnienia do stosowania wobec niej średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą, tj. (odnośnie pierwszego oświadczenia) w terminie 21 dni od dnia wejścia w życie Ustawy **tj. do dnia 11 października 2022 r.** Na mocy przy tym regulacji szczególnej zawartej w art. 53 ust. 1 Ustawy, odbiorcy – będący wspólnotami (spółdzielniami) mieszkaniowymi – zobligowani zostali do złożenia po raz pierwszy oświadczenia temu sprzedawcy ciepła, który w dniu wejścia w życie Ustawy – na mocy umowy sprzedaży ciepła lub umowy kompleksowej – dostarcza ciepło tym odbiorcom. Co ważne, ustawodawca przewidział, iż **wprowadzenie do stosowania średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą nie powoduje konieczności zmiany umowy sprzedaży ciepła lub umowy kompleksowej.**

Wspólnota lub spółdzielnia mieszkaniowa zobligowana została przy tym do złożenia nowego oświadczenia przy każdej zmianie danych, o których mowa w przepisie art. 5 Ustawy. **Złożenie oświadczenia ma o tyle zaś znaczenie, iż – zgodnie z art. 8 ust. 1 Ustawy – sprzedawca ciepła dokonuje rozliczeń z odbiorcami, będącymi wspólnotą lub spółdzielnią mieszkaniową, na podstawie złożonych oświadczeń, z uwzględnieniem danych w nim zawartych.** Warto wobec tego podkreślić, iż nadanie przedmiotowego oświadczenia w formie przesyłki poleconej w polskiej placówce pocztowej operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z 23.11.2012 r. *Prawo pocztowe*<sup>3</sup> lub w placówce podmiotu zajmującego się doręczaniem korespondencji na terenie Unii Europejskiej jest równoznaczne ze złożeniem go sprzedawcy ciepła.

Sam z kolei wzór oświadczenia składanego przez wspólnotę (spółdzielnię) mieszkaniową zawiera załącznik do rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z 20.9.2022 r. *w sprawie wzorów oświadczeń składanych przez odbiorców ciepła niebędących gospodarstwami domowymi w celu skorzystania ze szczególnych rozwiązań w związku z sytuacją na rynku paliw*<sup>4</sup>.

W imieniu wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej, przedmiotowe oświadczenie składają zaś osoby uprawnione do ich reprezentowania, podpisując oświadczenie własnoręcznie, kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym.

<sup>3</sup> DzU z 2022 r. poz. 896 ze zm.

<sup>4</sup> DzU z 2022 r., poz. 1975

## Opowiedzialność za niezłożenie oświadczenia lub złożenie nieprawdziwego oświadczenia

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy, oświadczenie, o którym mowa wyżej, składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. Składający oświadczenie jest zatem obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: „*Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny*”. Klauzula ta zastępuje jednocześnie pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

Niezależnie od odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, ustawodawca przewidział dodatkowo, iż osoba działająca w imieniu i na rzecz wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej, która mimo ciążącego na niej obowiązku nie złożyła przedmiotowego oświadczenia albo w oświadczeniu tym określiła szacowaną ilość ciepła, która będzie zużywana w sposób rażąco sprzeczny z zasadami określonymi w Ustawie, **ponosi także na zasadzie winy odpowiedzialność wobec mieszkańców lokali w danej wspólnocie (spółdzielni), do kwoty stanowiącej iloczyn różnicy średniej ceny wytwarzania ciepła i średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą oraz ilości ciepła dostarczonego na potrzeby lokali we wspólnocie (spółdzielni).**

Zgodnie zaś z art. 36 ust. 1 Ustawy, spenalizowano również odpowiedzialność osób, które nie dopełniły obowiązku złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 Ustawy, w imieniu i na rzecz wspólnoty (spółdzielni) mieszkaniowej. Osoba taka podlega wobec tego również karze grzywny od 500 do 50 000 złotych. W przypadku ukarania zaś osoby, która nie dopełniła obowiązku złożenia oświadczenia w imieniu i na rzecz wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej, sąd może orzec także zakaz zajmowania stanowiska członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub członka zarządu spółdzielni mieszkaniowej.

## Brak złożenia oświadczenia lub złożenie oświadczenia po terminie a ceny ciepła

Ustawodawca przewidział, iż w przypadku nie złożenia oświadczenia przez odbiorcę ciepła będącego wspólnotą (spółdzielnią) mieszkaniową, to sprze-

dawca ciepła w systemie ciepłowniczym uprawniony będzie do określenia:

1. szacowanej ilości ciepła, która miesięcznie będzie zużywana przez tego odbiorcę, określonej na podstawie danych historycznych, o której informację przekazuje w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie Ustawy wytwórcy ciepła (tj. przedsiębiorstwu energetycznemu zajmującemu się wytwarzaniem ciepła) w tym systemie;
2. rzeczywistej ilości ciepła sprzedanej do tego odbiorcy w okresie od dnia 1 października 2022 r. do dnia 30 kwietnia 2023 r., o której informację przekaże wytwórcy ciepła w tym systemie w terminie do dnia 31 lipca 2023 r.;

– jako całości sprzedanego ciepła do tego odbiorcy.

Co istotne jednak – stosownie do art. 53 ust. 3 Ustawy – **niezłożenie przez wspólnotę (spółdzielnię) mieszkaniową oświadczenia w terminie określonym w Ustawie, uprawnia sprzedawcę ciepła do nie-stosowania wobec tych odbiorców średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą, o której mowa w art. 3 ust. 3 Ustawy.**

Z kolei, złożenie przedmiotowego oświadczenia po upływie terminu, tj. po upływie 21 dni od daty wejścia w życie Ustawy (czyli po dniu 11 października 2022 r. – o ile chodzi o pierwsze oświadczenie) zobowiązuje sprzedawcę ciepła do stosowania wobec wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą ze skutkiem dopiero od miesiąca następującego po miesiącu, w którym złożono oświadczenie. ■

## Ogrzewanie części wspólnej w budynku wielorodzinnym

*Paweł Puch*

**We wspólnocie mieszkaniowej ogrzewanie lokali może być rozwiązane na dwa sposoby. Budynek może mieć wspólną instalację centralnego ogrzewania lub każdy lokal może mieć indywidualne instalacje centralnego ogrzewania. W każdym z tych przypadków to zupełnie inna sytuacja prawna.**

**Z**godnie z art. 3 ust. 2 UWL nieruchomość wspólna stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W uchwale z 28 sierpnia 1997 r. (sygn. akt III CZP 36/97) Sąd Najwyższy przyjął, że jeżeli budynek wyposażony jest w jedną wspólną instalację c.o. składnikiem nieruchomości wspólnej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach (rury, grzejniki).

Inaczej sytuacja wygląda, jeżeli budynek wyposażony jest w indywidualne systemy ogrzewania dla poszczególnych lokali – wówczas instalacje w poszczególnych lokalach są elementem tych lokali, a nie nieruchomości wspólnej. Jeżeli instalacja c.o. stano-

wi część nieruchomości wspólnej, decyzje jej dotyczące (wymiana, modernizacja, naprawa) podejmuje wspólnota mieszkaniowa. Natomiast jeżeli instalacje ogrzewania stanowią element poszczególnych lokali, to decyzje ich dotyczące (wymiana, modernizacja, naprawa) podejmują poszczególni właściciele lokali, a nie wspólnota mieszkaniowa, która w sprawie wyposażenia lokalu w urządzenia i instalacje nie ma nic do powiedzenia.

### **Wspólnota decyduje tylko o nieruchomości wspólnej**

Wspólnota mieszkaniowa może podejmować decyzje tylko odnośnie nieruchomości wspólnej i nie leżą w jej gestii elementy samodzielnych lokali.

Wspólnota nie może zatem podjąć decyzji o montażu indywidualnego systemu grzewczego w lokalu, ani pokryć kosztów tej instalacji. Decyzję podejmuje jego właściciel i on ponosi koszty. Tak jak nie ma możliwości, aby zgodnie z prawem wymienić wszystkim właścicielom lokali w budynku panele na podłogach czy płytki na podstawie decyzji i na koszt wspólnoty mieszkaniowej, tak nie ma możliwości prawnych, aby wyposażyć poszczególne lokale w indywidualne instalacje ogrzewania czy podgrzewacze wody.

Decyzje we wspólnocie mieszkaniowej mogą dotyczyć tylko nieruchomości wspólnej i zapadają większością głosów według wielkości udziałów zatem wspólnota mieszkaniowa może podjąć uchwałę o wykonaniu instalacji gazowej w budynku wbrew woli części właścicieli (mniejszości) i obarczyć kosztami jej wykonania wszystkich właścicieli w proporcji do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej oraz doprowadzić instalację do budynku, jak i ją rozprowadzić po budynku. Wspólnota mieszkaniowa nie może jednak zmusić właścicieli ani do podpięcia się do nowej instalacji, ani tym bardziej do wykonania w lokalu indywidualnej instalacji centralnego ogrzewania w oparciu o instalację gazową czy likwidacji elektrycznych podgrzewaczy wody czy każdego innego podgrzewacza i oparcie się na gazowych piecach dwufunkcyjnych lub innych rozwiązaniach indywidualnych. To właściciel decyduje czy podepnie się do nowej instalacji gazowej i w związku z tym przejdzie np. na piec dwufunkcyjny gazowy czy zupełnie zignoruje inwestycje wspólnoty i oprze się tylko na energii elektrycznej, czy też w inny zgodny z prawem sposób zapewni sobie jedno i drugie. Jedyna szansa na likwidację pieców opalanych węglem czy drewnem to wprowadzane na danym obszarze – miasta czy województwa – uchwały antysmogowe, które powodują, że palenie węglem czy drewnem stanie się zabronione. Wówczas dopiero właściciele zostaną zmuszeni do likwidacji takich pieców. Niektórzy zrobią to od razu, inni po otrzymaniu jednego czy kolejnych mandatów i wówczas możliwość pod-

pięcia się do instalacji gazowej docenią wszyscy właściciele lokali. Jedyne co wspólnota mieszkaniowa, a w zasadzie jej zarząd, może w tej sprawie zrobić, to przekonać właścicieli lokali. Należy sprawdzić, kiedy w danym mieście uchwała antysmogowa wymusi zmiany. Należy uświadomić w tej kwestii właścicieli oraz mieć świadomość, że nic nie jest w stanie bardziej ich przekonać jak kwestie ekonomiczne, czyli opłacalność przejścia na gaz oraz wygoda i łatwość przejścia na paliwo gazowe. Zatem należy zadbać o przygotowanie wyliczeń, jakie będą koszty wykonania w lokalach takiej instalacji i jakie będą koszty jej działania.

Dlatego też zarząd powinien np. wynegocjować z określoną firmą wykonawczą – ze względu na wielkość zamówienia – niższą stawkę za wykonanie instalacji w poszczególnych lokalach, czy też ze względu na ilość niższą cenę zakupu pieców dwufunkcyjnych, ale koszty te musi później pokryć sam właściciel. Poszczególni właściciele, a nie wspólnota mieszkaniowa, będą też nabywcami pieców i stronami umów na wykonanie instalacji w swoich lokalach, o czym bezwzględnie trzeba pamiętać.

## Czeka nas OZE

Na koniec warto zwrócić uwagę, że w związku z kryzysem klimatycznym i ochroną przed katastrofą ekologiczną, czeka nas rezygnacja z paliw kopalnych i to szybciej niż się spodziewamy. Wymuszą to na nas w najbliższych latach olbrzymie podwyżki cen energii, pozyskiwanej z paliw kopalnych. Takim paliwem jest też gaz, określony przez Unię Europejską jako paliwo przejściowe, które po odejściu od węgla będzie jeszcze tolerowane przez jakiś czas, tj. do przejścia w całości na źródła odnawialne. Zatem trzeba mieć tego świadomość, jak i tego, że kiedyś w całości będziemy opierać się na jednym źródle energii, którym w przypadku zarówno ogrzewania, jak i podgrzewania wody będzie energia elektryczna. ■

## Innowacyjny portal do odczytu i analiz wskaźników zużycia wody i ciepła



Portal HYDROLINK ONLINE umożliwia w prosty sposób śledzić swoje zużycie wody i ciepła, oraz identyfikować obszary, w których możliwa jest oszczędność mediów i redukcja kosztów. Do podstawowych funkcji należą:

- dostęp do portalu dla mieszkańca i administratora
- monitorowanie zużycia wody i ciepła
- analiza odczytów w formie graficznej,
- dostęp do danych historycznych,
- administrowanie zasobami
- wykrywanie stanów odbiegających od normy jak, wycieki wody, przepływy wsteczne, ingerencja w urządzenie itp.



# Komu przysługuje dodatek osłonowy?

Paweł Puch

**Dodatek osłonowy to świadczenie indywidualne, mające osłonić najmniej uposażonych i najmniej zarabiających. Stanowi pomoc dla wszystkich, którzy z racji trudnej sytuacji potrzebują wsparcia, zwłaszcza w zakresie dostępu do ogrzewania, pod warunkiem ogrzewania gospodarstwa domowego przez konkretne źródło ciepła.**

Świadczenie to przysługuje:

1. osobie w gospodarstwie domowym jednoosobowym, w którym wysokość przeciętnego miesięcznego dochodu w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych (DzU z 2020 r. poz. 111 oraz z 2021 r. poz. 1162, 1981, 2105 i 2270) nie przekracza kwoty 2100 zł, oraz osobie w gospodarstwie domowym wieloosobowym, w którym wysokość przeciętnego miesięcznego dochodu w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych nie przekracza kwoty 1500 zł na osobę;
2. osobie, w przypadku gdy wysokość jej przeciętnego miesięcznego dochodu w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych na osobę przekracza kwotę 2100 zł w wysokości różnicy między kwotą dodatku osłonowego a kwotą, o którą został przekroczony przeciętny miesięczny dochód w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych na osobę.

Dodatek osłonowy, w przypadku gdy głównym źródłem ogrzewania gospodarstwa domowego jest kocioł na paliwo stałe, kominek, koza, ogrzewacz powietrza, trzon kuchenny, piecokuchnia, kuchnia węglowa lub piec kaflowy na paliwo stałe, zasilane węglem lub paliwami węglopodobnymi, zgłoszone do centralnej ewidencji emisyjności budynków, o której mowa w art. 27a ust. 1 ustawy z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (DzU z 2021 r. poz. 554, 1162 i 1243), wynosi rocznie:

1. 500 zł dla gospodarstwa domowego jednoosobowego;

2. 750 zł dla gospodarstwa domowego składającego się z 2 do 3 osób;
3. 1062,50 zł dla gospodarstwa domowego składającego się z 4 do 5 osób;
4. 1437,50 zł dla gospodarstwa domowego, składającego się z co najmniej 6 osób.

Dodatek ten przysługuje za okres od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r. i jest wypłacany w dwóch równych ratach w terminie do dnia 31 marca 2022 r. oraz do dnia 2 grudnia 2022 r. W przypadku gdy osoba uprawniona złoży wniosek o wypłatę dodatku osłonowego później niż na 2 miesiące przed upływem tych terminów, dodatek osłonowy jest wypłacany jednorazowo, niezwłocznie po przyznaniu tego dodatku.

## Wniosek o wypłatę dodatku

Wnioski o wypłatę dodatku osłonowego złożone po dniu 31 października 2022 r. pozostawia się bez rozpoznania. Wniosek o wypłatę dodatku osłonowego składa się w gminie właściwej ze względu na miejsce zamieszkania osoby składającej ten wniosek. Przyznanie przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta dodatku osłonowego nie wymaga wydania decyzji. Odmowa przyznania dodatku osłonowego, uchylene lub zmiana prawa do tego dodatku oraz rozstrzygnięcie w sprawie nienależnie pobranego dodatku osłonowego wymagają wydania decyzji.

Wójt, burmistrz lub prezydent miasta przesyła wnioskodawcy informację o przyznaniu dodatku osłonowego na wskazany przez niego adres poczty elektronicznej – o ile wnioskodawca wskazał adres poczty elektronicznej we wniosku o wypłatę dodatku osłonowego. W przypadku gdy wnioskodawca nie wskazał adresu poczty elektronicznej we wniosku o wypłatę

dotatku osłonowego, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, odbierając ten wniosek od wnioskodawcy, informuje go o możliwości odebrania od tego organu informacji o przyznaniu dodatku osłonowego.

Nieodebranie informacji o przyznaniu dodatku osłonowego nie wstrzymuje wypłaty tego dodatku.

Wypłata dodatku osłonowego jest zadaniem z zakresu administracji rządowej. Dodatek osłonowy wypłacają gminy. Wojewodowie przekazują dotacje gminom w granicach kwot określonych na ten cel w budżecie państwa. Gmina składa wojewodzie wniosek o przyznanie dotacji co kwartał, w terminie do 15. dnia miesiąca poprzedzającego dany kwartał. Dotacje na dany kwartał są przekazywane gminom przez wojewodę, na podstawie wniosku, w miesięcznych ratach. Nadpłata dotacji za kwartał może być zaliczana na poczet dotacji należnej w kwartale następnym, z wyjątkiem nadpłaty za dany rok i podlega przekazaniu na rachunek właściwego urzędu wojewódzkiego w terminie do dnia 20 stycznia następnego roku.

## Kryteria dochodowe

Należy zaznaczyć, iż kryteria dochodowe obejmują także beneficjentów pomocy socjalnej, którzy są jednocześnie bardzo zagrożeni ubóstwem energetycznym. Niskie dochody tych osób wpływają bezpośrednio na jakość ich życia i sprawiają, że ciężko im funkcjonować w społeczeństwie ze względu na trudną sytuację finansowo-materialną. Bardzo często takie osoby mają problem nie tylko z opłacaniem rachunków za energię elektryczną, ale także z zaspokojeniem innych podstawowych potrzeb życiowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania (żywność, ubrania, leki). Pomoc w postaci przyznania osobom spełniającym założone kryteria dochodowe dodatku osłonowego, wpłynie pozytywnie na ich budżety i zwiększy nie tylko ich poczucie bezpieczeństwa, ale również ułatwi dostęp do podstawowej usługi użyteczności publicznej jaką jest energia elektryczna.

Warto tu dodać, że do dochodu rodziny wlicza się otrzymane przez uprawnionych zarówno zaległe, jak i bieżące alimenty. Przepis art. 2 pkt 12 ustawy z 7 września 2007 r. o pomocy osobom uprawnionym do alimentów jest definicją legalną, co oznacza że ustawodawca zdecydował się ukształtować znaczenie i zakres definiowanego terminu (rodzina) w oderwaniu od rozumień języka potocznego lub prawnego (definicji przyjętych w innych aktach prawnych). Przyjęta definicja nie bazuje wyłącznie

## DODATEK OSŁONOWY WYNOŚI ROCZNIE:

1. 400 zł dla gospodarstwa domowego jednoosobowego;
2. 600 zł dla gospodarstwa domowego składającego się z 2 do 3 osób;
3. 850 zł dla gospodarstwa domowego składającego się z 4 do 5 osób;
4. 1150 zł dla gospodarstwa domowego składającego się z co najmniej 6 osób.

na kryteriach pokrewieństwa czy obowiązku alimentacyjnego. Odpowiednie uwzględnianie wymienionych we wskazanym przepisie osób w składzie rodziny oznacza, że podlegają one zaliczeniu do tego kręgu, o ile w konkretnej sytuacji istnieją. „Rodzinę” zatem tworzą tylko osoby wskazane w art. 2 pkt 12 ustawy o pomocy osobom uprawnionym do alimentów. Ustalając wysokość dochodu dla potrzeb przyznania świadczeń z funduszu alimentacyjnego, nie można w składzie rodziny uwzględnić małoletniego, jeżeli jego matka jest dla małoletniego zawodową rodziną zastępczą.

Utrata dochodu uwzględniana przy jego ustalaniu musi wynikać z konkretnych wskazanych przez ustawodawcę zdarzeń prawnych, a nie tylko faktycznych. W szczególności zaś, zgodnie z treścią art. 2 pkt 19 lit. c ustawy z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci, ustawodawca uznał, że o utracie dochodu możemy mówić w przypadku utraty zatrudnienia lub innej pracy zarobkowej. Jednorazowa wypłata świadczeń, w tym także zaległych, która nastąpi w roku stanowiącym podstawę do obliczenia dochodu (np. odprawa rentowa), podlega zatem uwzględnieniu w całości przy obliczaniu dochodu dla celów ustalenia prawa do świadczenia wychowawczego i nie może być uznana za dochód utracony. Utrata dochodu oznacza bowiem utratę źródła stałego, regularnego dochodu, a nie jednorazowego, okazjonalnego, gdyż ten zawsze byłby dochodem utraconym, w potocznym rozumieniu, z powodu jego niezyskania w roku następnym. Stąd też nie można uznać za dochód utracony kwot okazjonalnie uzyskanych w roku stanowiącym podstawę do ustalenia świadczenia wychowawczego, jeżeli nie wynikają ze zdarzeń opisanych w art. 2 pkt 19 lit. c ustawy o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci.



W przypadku stypendium o charakterze socjalnym przyznawanego studentom, także niewymienionego wprost w przepisie art. 2 pkt 19 lit. b ustawy o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci, a stanowiącego również dochód określony w art. 3 pkt 1 lit. c tiret 15 ustawy o świadczeniach rodzinnych, powinien mieć zastosowanie przepis art. 2 pkt 19 lit. b ustawy o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci.

**Wzory wniosków o dodatek osłonowy** dostępne na stronie [www.gov.pl/web/klimat/wniosek-o-dodatek-oslonowy](http://www.gov.pl/web/klimat/wniosek-o-dodatek-oslonowy)

### **Podstawa prawna:**

Ustawa o dodatku osłonowym z dnia 17 grudnia 2021 r. (t. j. DzU z 2022 r. poz. 1) ■

## **Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła a temperatura w mieszkaniu**

*/za: „Informacje i komunikaty”nr 6/2022, ZRSM RP/*

**Stanowisko Departamentu Ciepłownictwa Ministra Klimatu i Środowiska<sup>1)</sup> w sprawie rozporządzenia MiŚ<sup>2)</sup> w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru c.w.u. warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.**

**D**epartament Ciepłownictwa Ministerstwa Klimatu i Środowiska w odpowiedzi na pismo Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP zajął stanowisko w sprawie obliczania minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła.

W piśmie czytamy: Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>3</sup> temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń, zostały opisane w §134. Zgodnie §134 ust. 6 „urządzenia, o których mowa w ust. 5, 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”. W związku z tym przepisem, na podstawie temperatury 16°C należy obliczyć minimalny koszt zmienny zakupu ciepła. Dodatkowo informuję, że zgodnie z powyższym zapisem nie jest zasadne,

aby zamontowane w budynku zawory były bez możliwości ograniczania minimalnej temperatury 16°C.

Informuję, że według §7–8 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru c.w.u., warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach<sup>4</sup> maksymalny i minimalny koszt zmienny należy obliczyć w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym, dlatego nie zgadzam się z opinią zawartą w Państwa piśmie dotyczącą konieczności sporządzania żmudnych obliczeń dla tysięcy grzejników. Na podstawie wyznaczonych kosztów w danym sezonie w przeliczeniu na 1 mkw. powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym oraz po uwzględnieniu

<sup>1</sup> z dnia 21 kwietnia 2022 r.

<sup>2</sup> z dnia 7 grudnia 2021 r.

<sup>3</sup> DzU z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.

<sup>4</sup> DzU 2021 poz. 2273

współczynników wyrównawczych położenia lokalu w bryle budynku, należy obliczyć koszty zakupu ciepła dla wszystkich lokali w danym budynku.

Bardzo dziękujemy za przedstawienie wyjaśnień dotyczących metodyki zastosowania zaproponowanych w piśmie przedziałów procentowych, jednak z uwagi

na brak oparcia wartości procentowych w obliczeniach, nie ma w chwili obecnej możliwości podjęcia zmian legislacyjnych w tym zakresie. Zwracamy się ponownie z uprzejmą prośbą o ewentualny kontakt, w przypadku posiadania obliczeniowego potwierdzenia przedziałów procentowych, które można by było zastosować w nowych przepisach. ■

## Jak oszczędzać energię w eksploatowanych budynkach?

Waldemar Joniec

**W nowych budynkach wielorodzinnych instalacje ogrzewania i ciepłej wody opomiarowane są oddzielnie dla każdego mieszkania za pomocą węzła mieszkaniowego (stacji mieszkaniowej), dzięki czemu każdy lokator może kontrolować swoje wydatki na energię. Natomiast w budynkach z tradycyjnymi pionami instalacyjnymi konieczne jest podjęcie wspólnych, solidarnych działań zmierzających do oszczędzania energii na ogrzewanie. W zależności od stanu budynku mogą to być działania bezkosztowe lub wymagające wydatków inwestycyjnych.**

### Działania bezkosztowe

Od wielu lat w poradnikach dla mieszkańców, zwłaszcza budynków wielorodzinnych, zwraca się uwagę, że skutecznym działaniem, oszczędzającym energię na ogrzewanie i niewymagającym nakładów inwestycyjnych jest regulacja temperatury w poszczególnych pomieszczeniach za pomocą grzejnikowych zaworów termostatycznych.

Zalecane temperatury to: w sypialni 17–19°C, w kuchni i salonie 20°C, w pokoju dziennym lub dziecięcym 21°C, a w łazience 24°C. Każdy 1°C powyżej tych wartości powoduje wzrost zużycia energii o ok. 5–8%. Wynika to z faktu, że starsze budynki były budowane w taki sposób, żeby możliwe było osiągnięcie odpowiedniej temperatury przy optymalnych kosztach inwestycyjnych przegród i izolacji termicznych, były to jednak czasy taniej energii.

Z obniżaniem temperatur nie można przesadzić – zbyt niskie nie tylko „skradną” ciepło od sąsiadów, grożą także zawilgoceniem i przemarzaniem ścian zewnętrznych i w efekcie powstawaniem pleśni. Optymalna

temperatura dla zdrowia ludzi to 20°C w pomieszczeniach dziennych i 17–19°C w sypialniach nocą.

Kolejną kwestią jest sposób wietrzenia pomieszczeń w budynkach wielorodzinnych z wentylacją grawitacyjną – powinno się to robić krótko i intensywnie. Przed wietrzeniem należy zakręcić termostat grzejnikowy, następnie na parę minut szeroko otworzyć okna, a po ich zamknięciu ustawić na termostacie optymalną temperaturę.

Grzejniki nie powinny być przysłonięte firankami lub zasłonami – mają oddawać ciepło poprzez konwekcję (ruch ciepłego powietrza) oraz promieniowanie. Jeśli się je zasłoni, będą ogrzewać przestrzeń pomiędzy firankami i oknem, a do pomieszczenia napłyne mniej ciepła – więcej ucieknie przez okna i ściany zewnętrzne. Grzejniki konwekcyjne, zwłaszcza płytowe stalowe i członowe aluminiowe, nie mogą być przykryte parapetami – zmniejsza to bardzo efektywność oddawania przez nie ciepła i tym samym zmusza do nastawiania termostatów na wyższe temperatury. W efekcie przez grzejnik przepływa więcej wody i tym samym ciepła, a podzielniki mogą wskazywać na duże

zużycie, mimo że w pomieszczeniu nie ma komfortowej temperatury.

Warto wykorzystywać naturalne zyski ciepła – w sezonie grzewczym wystarczy odsłaniać okna w pomieszczeniach nasłonecznionych i otwierać ich drzwi.

W wielu budynkach na klatkach schodowych i w częściach wspólnych można zrezygnować z ogrzewania lub obniżyć do poziomu „antyzamrozeniowego”.

Odkręcanie zaworów na grzejnikach na maksymalną temperaturę poza sezonem grzewczym zapobiega zapowietrzaniu instalacji i powstawaniu osadu na zaworach, wydłużając ich sprawność. Po rozpoczęciu nowego sezonu grzewczego przez pierwsze godziny pracy instalacji zawory powinny pozostać maksymalnie otwarte (ułatwia to odpowietrzenie instalacji), a następnie ustawione na żadaną temperaturę. Należy także sprawdzić zawory odpowietrzające.

## Działania wymagające inwestycji

### 1. Przegląd węzła lub kotła oraz instalacji grzewczej przed sezonem i ich ewentualne usprawnienie

Poprawna praca instalacji c.o. i c.w.u. zależy od ich corocznej fachowej kontroli. Powinna ona obejmować sprawdzenie stanu technicznego wszystkich urządzeń i dokonanie ewentualnych napraw, w tym wyczyszczenie lub wymianę filtrów i odpowietrzenie instalacji. Bardzo ważnym działaniem jest sprawdzenie nastaw w automatyce, zwłaszcza krzywych grzewczych, i ich dostosowanie do aktualnych warunków. Zdarzają się przypadki nieaktualizowania nastaw nawet przez kilka lat pomimo zmian w instalacji i wymiany okien czy nawet docieplenia budynku. Mamy ponadto coraz cieplejsze zimy. Koszt takich działań może zostać uwzględniony w stałej opłacie serwisowej lub corocznym przeglądzie. Potencjał oszczędności energii jest tu spory, zwłaszcza przy optymalizacji nastaw automatyki węzła lub kotła. W tym miejscu trzeba podkreślić, że docieplone budynki na początku tradycyjnego sezonu grzewczego utrzymują optymalną temperaturę praktycznie bez ogrzewania (m.in. dzięki zyskom ciepła od nasłonecznienia i urządzeń działających w mieszkaniach), o ile średnia dobowa temperatura zewnętrzna nie spada znacząco. Potencjał oszczędności ciepła związany z czynnościami podejmowanymi w ramach przeglądu jest bardzo duży – od kilku do nawet 20%. W razie braku automatyki pogodowej na kotle lub węźle ciepłym warto w nią zainwestować. Instalacja sterownika do optymalizacji pracy źródła ciepła w zależności

od temperatury zewnętrznej umożliwia dostosowanie go do aktualnego zapotrzebowania budynku na energię i wykorzystania warunków pogodowych, w tym nasłonecznienia. Jego koszt to od 1000 do 3000 zł, a potencjał oszczędności wynosi w tym wypadku 8–10%.

### 2. Stosowanie zaworów termostatycznych

Najszybciej zwracającą się inwestycją w redukcję kosztów ogrzewania jest **zastosowanie zaworów i głowic termostatycznych, automatycznie regulujących temperaturę w pomieszczeniach**. O szybkości zwrotu nakładów decyduje potencjał oszczędności, a wynosi on nawet do 30% zużywanej energii. Nie występują bowiem wahania temperatury i tym samym nie przegrzewamy mieszkań oraz w pełni wykorzystujemy zyski ciepła z urządzeń AGD i RTV oraz gotowania czy nasłonecznienia. Nawet najprostsze zawory z głowicami to urządzenia spełniające wymagania norm i tym samym skutecznie działające. „Budżetowy” zawór z głowicą termostatyczną to wydatek od 40 do 80 zł, podobnie kosztuje montaż na jednym grzejniku. W budynkach wielorodzinnych stosuje się głowice termostatyczne, które mają najniższą nastawę na poziomie 16°C. Rozwiązanie to zapobiega zbyt dużym różnicom temperatury między poszczególnymi mieszkaniami, a przy zastosowaniu podzielników także ogrzewaniu mieszkań na koszt sąsiadów.

### 3. Montaż zagrzejnikowych ekranów termicznych

Ekran z cienkiej izolacji piankowej z warstwą folii aluminiowej umieszczone za grzejnikami zapobiegają ucieczce ciepła przez fragmenty ścian znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie grzejników. Oszczędność energii wynosi od 2 do nawet 5%, w zależności od jakości przegrody za grzejnikiem i jej izolacji termicznej oraz jakości zastosowanej folii. Koszt 1 m<sup>2</sup> folii to ok. 20 zł.

### 4. Modernizacja ogrzewania w łazienkach

W starych instalacjach łazienkowych mogą być wykorzystywane pionowe świecowe, czyli grzejniki w postaci pionowych rur, bez regulacji. Wyposażenie ich w zawory regulacyjne z głowicami termostatycznymi daje bardzo duży potencjał oszczędności ciepła – nawet ponad 10%. Wentylacja w budynkach wielorodzinnych jest zorganizowana tak, że do łazienek napływa powietrze już ogrzane do temperatur wymaganych w pokojach i kuchni. Nie potrzeba zatem dużo energii, żeby zwiększyć temperaturę o 2–4°C. Bez regulacji tracimy dużo energii w pomieszczeniu, z którego korzystamy tylko chwilowo.

## 5. Oszczędzanie c.w.u.

Koszt podgrzewania ciepłej wody użytkowej to ok. 20% wszystkich wydatków na ciepło. Największy potencjał oszczędności ciepłej wody daje kąpiel pod prysznicem zamiast w wannie – nawet 10-krotnie mniej zużytej wody i sporej ilości ciepła. Można ponadto zmniejszyć zużycie ciepłej wody pod prysznicem, korzystając ze słuchawki z przyciskiem eko, czyli funkcją stop/start umożliwiającą przerywanie przepływu wody, np. gdy namydlamy ciało lub myjemy głowę – to nawet 50% wody mniej niż przy ciągłym strumieniu ze słuchawki prysznica. Budżetowe wylewki prysznicowe z funkcją stop/start kosztują ok. 40–50 zł. Oszczędzamy nie tylko energię na podgrzanie wody, ale i samą wodę. Potencjał jest duży, ale zależy od zachowania użytkowników. Energię na podgrzewanie c.w.u. można także zaoszczędzić, stosując na wylewkach perlatory (koszt jednego to ok. 10–20 zł).

6. Kolejnym działaniem dającym oszczędności energii na c.w.u. jest **stosowanie automatycznego równoważenia termicznego instalacji cyrkulacyjnych**, tak aby woda na wylewce miała oczekiwaną temperaturę.

Potencjał oszczędności jest duży – nawet do 30–40% zużywanej ciepłej wody, gdyż najczęściej jej tracimy, odkręcając kran i czekając, aż napłynie. W budynkach wielorodzinnych **można stosować czasowe ograniczenie przepływu wody w instalacji cyrkulacyjnej**. Zmniejsza to straty ciepła w czasie, gdy praktycznie nikt nie korzysta z ciepłej wody do kąpieli, czyli w większości przypadków między godz. 24 a 4.

W budynkach wielorodzinnych nie należy zmniejszać temperatury c.w.u. poniżej 55°C (wymaganie WT) z uwagi na ryzyko namnażania się bakterii *Legionella*. Nie należy też rezygnować z okresowej dezynfekcji termicznej instalacji c.w.u.

## 7. Równoważenie hydrauliczne instalacji centralnego ogrzewania

Bez przeprowadzenia równoważenia hydraulicznego w okresach dużego zapotrzebowania na ciepło w odległych grzejnikach występuje jego niedobór. Im dalej od kotła znajduje się grzejnik, tym bardziej wychłodziła jest woda i mniejszy przepływ. Po równoważeniu hydraulicznym wszystkie grzejniki nagrzewają się mniej więcej równomiernie. W idealnie zrównoważonym systemie grzejniki na parterze miałyby taki sam przepływ jak te znajdujące się w mieszkaniu położonym najwyżej i najdalej. Równoważenie ma szczególne znaczenie w przypadku źródeł niskotemperaturowych, zwłaszcza kotłów kondensacyjnych. Działanie tych urządzeń opiera się na jak największym schłodzeniu wody grzewczej przechodzącej przez grzejniki, dzięki czemu może nastąpić kondensacja spalin i odzysk ciepła. Jeśli przez grzejniki przepływa zbyt gorąca woda lub jej za duża ilość, mniej się ona ochładza i tym samym nie wykorzystywane są zalety kotła. Również pompy ciepła można optymalnie zwymiarować, wyregulować i obsługiwać tylko wtedy, gdy przepływy wody grzewczej przez grzejniki zostaną zrównoważone. ■

*Artykuł ukazał się w miesięczniku „Rynek Instalacyjny” nr 9/2022*

# ZRSM o nowelizacji Prawa energetycznego

Projekt nowelizacji ustawy Prawo energetyczne<sup>1</sup>) jest zgodny z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/73/we z dnia 13 lipca 2009 r., dotyczącą wspólnych zasad rynku wewnętrznego gazu ziemnego i uchylającą dyrektywę 2003/55/we. Dyrektywa ta jako akt prawa pochodnego wiąże co do celu wszystkie kraje członkowskie, ale pozostawia sposób jego realizacji danemu państwu.

**P**olskie Prawo energetyczne poszerza katalog podmiotów – objętych dostawą gazu według cen ustalanych w taryfie zatwierdzonej przez prezesa URE – o podmioty zużywające gaz do produkcji energii cieplnej dostarczanej do spół-

dzielni i wspólnot mieszkaniowych oraz innych podmiotów zobowiązanych do zarządzania budynkami mieszkalnymi wielolokalowymi na cele gospodarstw domowych.

<sup>1</sup> druk sejmowy nr: 2111

Zmiany wprowadzone ustawą z 26.01.2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku gazu<sup>2</sup> nie zapewniły mieszkańcom budynków wielolokalowych ochrony przed podwyżkami cen energii cieplnej w przypadku, gdy ciepło na potrzeby gospodarstwa domowego jest dostarczane przez przedsiębiorstwa energetyczne eksploatujące kotłownie gazowe. Przyjęte rozwiązanie jest niesprawiedliwe społecznie, świadczy o nierównym traktowaniu mieszkańców budynków wielolokalowych dlatego konieczne jest podjęcie w trybie pilnym działań zmierzających do zmiany przepisów ustawy z 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne.

## Dostawa gazu do SM i WM

Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo energetyczne (druk sejmowy nr: 2111) ma na celu poszerzenie katalogu podmiotów objętych dostawą gazu według cen ustalanych w taryfie zatwierdzonej przez prezesa URE o podmioty, używające gaz do produkcji energii cieplnej dostarczanej do spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających wielolokalowymi budynkami mieszkalnymi. Taryfy cen gazu zatwierdzone przez prezesa Urzędu Regulacji Energetyki powinny mieć zastosowanie także do podmiotów zużywających gaz do produkcji energii cieplnej w kotłowniach i ciepłowniach w zakresie dostawy ciepła na potrzeby gospodarstw domowych znajdujących się w budynkach wielolokalowych.

Wejście w życie projektu ustawy powinno mieć pozytywne skutki społeczne, ponieważ **nastąpi wyrównanie różnic w cenach dostarczanej energii cieplnej z gazu do odbiorców m.in. w spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych oraz zmniejszenie obciążeń finansowych mieszkańców budynków wielolokalowych.**

Ponadto należy zauważyć, iż **ww. projekt ustawy o zmianie ustawy Prawo energetyczne, jest zgodny z dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/73/WE z dnia 13.07.2009 r.**, dotyczącą wspólnych zasad rynku wewnętrznego gazu ziemnego i uchylającą dyrektywę 2003/55/WE. Dyrektywa ta bowiem jako akt prawa pochodnego wiąże co do celu, pozostawiając jednak sposób realizacji danemu państwu. Celem w tym wypadku jest to, że gaz stanowiący paliwo do wytworzenia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali mieszkalnych i podgrzania wody w budynkach wielolokalowych, niezależnie od tego jaki podmiot wytwarza ciepło,

jest wykorzystywany dla potrzeb gospodarstw domowych w budynkach wielolokalowych.

Powyższe znajduje także potwierdzenie w art. 3 ust. 2–3 i 11 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/73/WE z 13.07. 2009 r., dotyczącej wspólnych zasad rynku wewnętrznego gazu ziemnego i uchylającej dyrektywę 2003/55/WE.

## Odbiorcy końcowi i ochrona taryfowa

W pełni uwzględniając odpowiednie postanowienia Traktatu, w szczególności jego art. 86, państwa członkowskie mogą w ogólnym interesie gospodarczym nałożyć na przedsiębiorstwa działające w sektorze gazu obowiązki użyteczności publicznej, które mogą odnosić się do bezpieczeństwa, w tym bezpieczeństwa dostaw, regularności, jakości i ceny dostaw, a także ochrony środowiska, w tym również do wydajności energetycznej, energii ze źródeł odnawialnych i ochrony klimatu. Takie obowiązki muszą być jasno określone, przejrzyste, niedyskryminacyjne, weryfikowalne i gwarantować wspólnotowym przedsiębiorstwom gazowym równość dostępu do konsumentów krajowych. W odniesieniu do bezpieczeństwa dostaw, efektywności energetycznej/ zarządzania popytem i realizacji celów ochrony środowiska oraz celów dotyczących energii ze źródeł odnawialnych, państwa członkowskie mogą wprowadzić także konieczność realizacji planów długoterminowych, uwzględniając, że o dostęp do systemu mogą się ubiegać strony trzecie.

Państwa członkowskie powinny przy tym podejmować odpowiednie środki w celu ochrony odbiorców końcowych, a w szczególności zapewniać odpowiednie środki ochrony odbiorców wrażliwych. **Każde państwo członkowskie określa pojęcie odbiorców wrażliwych, które może odnosić się do ubóstwa energetycznego oraz m.in. do zakazu odłączania takim odbiorcom gazu w sytuacjach krytycznych.** Państwa członkowskie zapewniają stosowanie praw i obowiązków dotyczących odbiorców wrażliwych.

Wdrażając dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/73/WE z 13.07.2009 r., dotyczącą wspólnych zasad rynku wewnętrznego gazu ziemnego i uchylającą dyrektywę 2003/55/WE, **państwa członkowskie informują również KE o wszystkich środkach przyjętych w celu spełnienia obowiązków użyteczności publicznej**, w tym również ochrony konsumentów i ochrony środowiska, a także o ich możliwym wpływie na konkurencję krajową i międzynarodową

<sup>2</sup> DzU z 2022 r. poz. 2020

oraz o tym, czy takie środki wymagają odstępstwa od ww. dyrektywy. Państwa członkowskie powiadamiają następnie Komisję co dwa lata o wszelkich zmianach takich środków.

Nie można również pominąć, iż w myśl art. 107 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej zgodna z rynkiem wewnętrznym jest:

1. pomoc o charakterze socjalnym przyznawana indywidualnym konsumentom pod warunkiem, że jest przyznawana bez dyskryminacji związanej z pochodzeniem produktów;
2. pomoc mająca na celu naprawienie szkód spowodowanych klęskami żywiołowymi lub innymi zdarzeniami nadzwyczajnymi.

Nie powinno budzić wątpliwości, iż także obecnie na zasadzie swobody umów, wynikającej z art. 353<sup>1</sup> KC np. **spółdzielnie mieszkaniowe, zawierające umowy dzierżawy kotła gazowego od przedsiębiorstw ciepłowniczych powinny być także uprawnione do objęcia ich ochroną taryfową.** Ponadto z **ochrony taryfowej powinny także korzystać przedsiębiorstwa ciepłownicze**, które w oparciu o zawartą umowę o zarządzanie ze spółdzielnią mieszkaniową, wykonywać będą w określonym zakresie działania jako podmioty zarządzające budynkami wielolokalowymi, które nabywają paliwa gazowe na potrzeby obsługi posiadanych kotłów czy pieców w celu wytworzenia ciepła dla mieszkańców zajmujących lokale znajdujące się w ich zarządzie. ■

## Ustalanie cen energii elektrycznej dla części wspólnych nieruchomości wielolokalowych

Jacek Frydryszak

Zgodnie z postanowieniami art. 47 ust. 1 PB: „Przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje ustalają taryfy dla paliw gazowych i energii, które podlegają zatwierdzeniu przez Prezesa URE, oraz proponują okres ich obowiązywania. Przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje przedkładają Prezesowi URE taryfy oraz ich zmiany z własnej inicjatywy nie później niż w terminie dwóch miesięcy przed upływem okresu obowiązywania taryfy poprzedniej lub na żądanie Prezesa URE.”

**C**o do zasady jest zatem obowiązek zatwierdzenia taryf przez przedsiębiorstwa energetyczne. Zgodnie z postanowieniami art. 49 ust. 1 Prawa energetycznego: „Prezes URE może zwolnić przedsiębiorstwo energetyczne z obowiązku przedkładania taryf do zatwierdzenia, jeżeli stwierdzi, że działa ono w warunkach konkurencji, albo cofnąć udzielone zwolnienie w przypadku ustania warunków uzasadniających zwolnienie.” Z tych dwóch zapisów wynika moim zdaniem, że **każde przedsiębiorstwo, które proponuje zarządcy nieruchomości zawarcie umowy na sprzedaż energii elektrycznej musi mieć aktualnie zatwierdzoną przez Prezesa URE taryfę albo ważne zwolnienie z obowiązku zatwierdzenia taryfy, wystawione przez tegoż Prezesa.**

Szczegółowe zasady kształtowania taryf są regulowane przepisami Rozporządzenia Ministra Energii z 6 marca 2019 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie energią elektryczną (z późn. zm.).

### Taryfa G11 w praktyce

Nasze rozważania ograniczymy do taryfy oznaczonej symbolem G11 co oznacza, że jest ona przeznaczona dla gospodarstw domowych, ale również na potrzeby m.in.: oświetlenia w budynkach mieszkalnych klatek schodowych, numerów domów, piwnic, strychów, suszarni, itp., zasilania dźwigów w budynkach mieszkalnych, węzłów cieplnych i hydroforni, będących w gestii administracji domów

mieszkalnych, garaży indywidualnych odbiorców, w których nie jest prowadzona działalność gospodarcza (literka G), odbiorcy są zasilani z linii niskiego napięcia (cyfra 1) i w jednej strefie czasowej – tzn. stawka jest taka sama bez względu na porę dnia (cyfra 1).

Popatrzmy na ten problem jako zarządcy nieruchomości, którzy zawierają umowy sprzedaży energii elektrycznej na potrzeby zasilania elementów stanowiących części wspólne nieruchomości. Biorąc zatem pod uwagę wskazane wyżej przepisy, ceny energii elektrycznej sprzedawanej gospodarstwom domowym powinny być takie same jak ceny sprzedawanej energii elektrycznej, przeznaczonej w budynkach wielolokalowych na potrzeby zasilania części wspólnych nieruchomości. Jest to bowiem ta sama taryfa G11, która jest zatwierdzana przez Prezesa URE. A jak jest w praktyce? Wskazana zasada obowiązuje wyłącznie w przypadku, gdy sprzedawca jest jednocześnie przedsiębiorstwem dystrybucyjnym tj. PGE, ENEA, TAURON, ENERGA i sprzedaje energię elektryczną podmiotom położonym na jego obszarze dystrybucyjnym – przytaczam przykładowy zapis z decyzji Prezesa URE: **„zatwierdzam na okres od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r., ustaloną przez Przedsiębiorstwo taryfę dla energii elektrycznej (stanowiącą załącznik do niniejszej decyzji) dla odbiorców w grupach taryfowych G (przyłączonych do sieci ENEA Operator Sp. z o.o.), dla których Przedsiębiorstwo świadczy usługę kompleksową”**. Skutkiem takiej zasady jest sytuacja, w której przykładowo np. sprzedawca firmy ENEA przychodzi do mojej spółdzielni mieszkaniowej w Warszawie (obszar jest objęty dystrybucją przedsiębiorstwa Stoen Operator) z propozycją ceny całkowicie rynkowej, ponieważ nie wiążą go ograniczenia, wynikające z zatwierdzonej dla niego taryfy – taka propozycja na dzień dzisiejszy jest kilkakrotnie wyższa niż cena taryfowana. Efekt będzie taki, że członek spółdzielni mieszkaniowej w Poznaniu za energię elektryczną przeznaczoną na potrzeby części wspólnych nieruchomości zapłaci kilkakrotnie mniej niż członek spółdzielni mieszkaniowej w Warszawie.

Czy sprzedawcy prądu reprezentujący ww. cztery przedsiębiorstwa energetyczne oraz inni sprzedawcy posiadający koncesję na obrót energią elektryczną mogą tak postępować? Moim zdaniem nie mogą, a jednak to robią. Biorąc pod uwagę wszystkie te wątpliwości zwróciłem się z pytaniami do Urzędu Regulacji Energetyki, Ministerstwa

Klimatu i Środowiska oraz do Urzędu Konkurencji i Konsumentów: Czy z zapisów ustawy wskazanych na wstępie artykułu wynika, że każde przedsiębiorstwo, które proponuje spółdzielni mieszkaniowej (lub zarządcy innych nieruchomości) zawarcie umowy na sprzedaż energii elektrycznej w grupie taryfowej „G”, musi mieć aktualnie zatwierdzoną przez Prezesa URE taryfę albo ważne zwolnienie z obowiązku zatwierdzania taryfy wystawione przez Prezesa URE, a składanie ofert bez posiadania takich dokumentów jest działaniem bez podstawy prawnej?

Dotychczas otrzymałem odpowiedź z UOKiK, cytuję fragment: *„(...) Zgodnie z przepisami tej ustawy Prezes Urzędu ma możliwość prowadzenia postępowań administracyjnych m.in. w sprawach praktyk ograniczających konkurencję, w sprawach koncentracji przedsiębiorców, w sprawach stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego oraz w sprawach praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Kompetencje Prezesa UOKiK związane z przeciwdziałaniem powyższym praktykom nie czynią z niego jednak organu właściwego w kwestii regulowania cen. Prezes Urzędu co do zasady nie ingeruje w poziom ustalanych przez przedsiębiorców cen, ani też nie określa jaki poziom cen byłby właściwy na danym rynku. Prezes UOKiK ma możliwość ingerowania w poziom stosowanych przez przedsiębiorców cen jedynie w sytuacji, gdy zostanie ustalone, że ich wysokość jest wynikiem praktyki ograniczającej konkurencję, w szczególności nadużywania pozycji dominującej.* I kolejny fragment: *„(...) Jednocześnie uprzejmie informuję, że przed Prezesem UOKiK nie toczy się obecnie żadne postępowanie, dotyczące cen energii elektrycznej kupowanej przez spółdzielnie mieszkaniowe na potrzeby części wspólnych nieruchomości wielolokalowych. Co więcej, w tej sprawie do Urzędu nie wpływały dotychczas żadne sygnały świadczące o nieprawidłowościach w tym obszarze.”* Nie napisano czy mój sygnał skłoni Urząd do podjęcia działań, mam nadzieję, że tak i będę się tego dopominał, jeśli reakcja nie nastąpi.

## Czy umowy na sprzedaż energii zawieramy bezpiecznie?

Przedstawiłem Państwu tylko niewielki fragment problemu sprzedaży energii elektrycznej używanej w częściach wspólnych nieruchomości

wielolokalowych. Ustawa Prawo energetyczne oraz akty wykonawcze do tej ustawy to bardzo trudna i wysoce specjalistyczna materia – dopiero się jej uczyć. Na tym etapie mojej wiedzy już jednak widzę, że przedsiębiorstwa energetyczne skwapliwie korzystają z tego faktu, zdając sobie sprawę, że przeciętny obywatel nie zorientuje się o co chodzi. Przeciętny obywatel, zawierając umowę na sprzedaż energii elektrycznej robi to jednak

na własne ryzyko i wyłącznie w zakresie swojej nieruchomości; zarządca nieruchomości podpisuje umowy, reprezentując tysiące, a czasami dziesiątki tysięcy użytkowników lokali i za skutki tych umów odpowiada. Czy nie znając odpowiedzi na postawione w tym artykule pytania możemy takie umowy podpisywać bezpiecznie? Według mojej opinii, nie możemy. Cdn. ■

## O ustalaniu cen energii elektrycznej dla części wspólnych nieruchomości ciąg dalszy

Jacek Frydryszak

W artykule opublikowanym w wakacyjnym wydaniu „Administradora”<sup>1)</sup> napisałem, że wystąpiłem do Urzędu Regulacji Energetyki z prośbą o odpowiedź na kilka pytań, dotyczących stosowania taryfy G i jej zatwierdzenia przez URE, co ma niebagatelne znaczenie dla ponoszonych przez mieszkańców kosztów.

### Wspomniane pytania to:

1. Czy taryfa „G11” lub „G12” jest taryfą właściwą do zastosowania przy sprzedaży energii elektrycznej na potrzeby części wspólnych budynków mieszkalnych wielolokalowych? Energia elektryczna w częściach wspólnych jest przeznaczana przede wszystkim do oświetlenia klatek schodowych, strychów, piwnic, suszarni, numerów porządkowych, zasilania dźwigów osobowych, urządzeń w kotłowniach, węzłach ciepłych, hydroforniach, itp.
2. Czy taryfa „G11” lub „G12” jest taryfą właściwą do zastosowania przy sprzedaży energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia zewnętrznego terenów będących własnością spółdzielni mieszkaniowej i służących mieszkańcom zasobów mieszkaniowych spółdzielni?
3. Czy taryfa „G11” lub „G12” jest taryfą właściwą do zastosowania przy sprzedaży energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia i zasilania urzą-

dzeń (wentylacja, bramy wjazdowe, itp.) garaży podziemnych użytkowanych przez mieszkańców budynków mieszkalnych wielolokalowych?

4. Czy taryfa „G11” lub „G12” jest taryfą właściwą do zastosowania przy sprzedaży energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia wolnostojących garaży użytkowanych przez mieszkańców zasobów mieszkaniowych spółdzielni?
5. Czy spółdzielnia mieszkaniowa kupująca energię elektryczną na potrzeby wskazane w pkt 1–4 jest „odbiorcą końcowym” w rozumieniu przepisów ustawy Prawo energetyczne?
6. Zgodnie z postanowieniami art. 47 ust. 1 Prawa energetycznego: „Przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje ustalają taryfy dla paliw gazowych i energii, które podlegają zatwierdzeniu przez Prezesa URE, oraz proponują okres ich obowiązywania. Przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje przedkładają Prezesowi URE taryfy oraz ich zmiany z własnej inicjatywy nie później niż w terminie dwóch miesięcy przed upływem okresu obowiązywania taryfy poprzedniej

<sup>1)</sup> zob. „Ustalanie cen energii elektrycznej dla części wspólnych nieruchomości wielolokalowych” [w:] AMiN 7-8/22, s. 73



lub na żądanie Prezesa URE.” Zgodnie z postanowieniami art. 49 ust. 1 Prawa energetycznego: „Prezes URE może zwolnić przedsiębiorstwo energetyczne z obowiązku przedkładania taryf do zatwierdzenia, jeżeli stwierdzi, że działa ono w warunkach konkurencji, albo cofnąć udzielone zwolnienie w przypadku ustania warunków uzasadniających zwolnienie”. Czy tych dwóch zapisów wynika, że każde przedsiębiorstwo, które proponuje spółdzielni mieszkaniowej (lub innemu zarządcy nieruchomości) zawarcie umowy na sprzedaż energii elektrycznej na cele wskazane w pkt 1–4 musi mieć aktualnie zatwierdzoną przez Prezesa URE taryfę albo ważne zwolnienie z obowiązku zatwierdzenia taryfy wystawione przez Prezesa URE, a składanie ofert bez posiadania takich dokumentów jest działaniem bez podstawy prawnej?

7. Z informacji zamieszczonej na stronach URE (aktualizacja 03.01.2020 r.) wynika, że w Polsce jest czterech „sprzedawców z urzędu” w rozumieniu przepisów ustawy Prawo energetyczne (Tauron Sprzedaż, Energa Obrót, PGE Obrót, Enea). Czy to oznacza, że E.ON będący przedsiębiorstwem energetycznym świadczącym usługi dystrybucyjne na terenie Warszawy nie jest „sprzedawcą z urzędu” i czy to oznacza, że E.ON nie ma obowiązku zatwierdzenia przez Prezesa URE taryf z grupy „G”?
8. W decyzjach Prezesa URE zatwierdzających taryfy dla „sprzedawców z urzędu” zawierana jest następująca klauzula (na przykładzie Energa Obrót): „... zatwierdził ustaloną przez Przedsiębiorstwo taryfę dla energii elektrycznej dla odbiorców z grup taryfowych „G” (przyłączonych do sieci ENERGA OPERATOR SA) dla których Przedsiębiorstwo świadczy usługę kompleksową na okres od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r.”. Czy taki zapis oznacza, że:
  - taryfa obowiązuje wyłącznie na obszarze objętym dystrybucją tego przedsiębiorstwa?
  - taryfa nie obowiązuje na obszarach objętych dystrybucją innych przedsiębiorstw i wówczas dla tych obszarów Prezes URE musi zatwierdzić inną taryfę „G”?

## Stanowisko Urzędu Regulacji Energetyki

Odpowiedź z URE otrzymałem w dniu 17 sierpnia 2022 roku (wystąpiłem z wnioskiem 21 lipca 2022 r.).

Niestety, na większość pytań nie uzyskałem satysfakcjonującej odpowiedzi, ale jednak część informacji jest bardzo ważna i jednocześnie mogąca bulwersować mieszkańców Warszawy. URE potwierdził bowiem, że spółka E.ON. Polska SA (następca RWE Polska SA) na mocy prawomocnego wyroku Sądu Najwyższego z maja 2013 roku nie ma obowiązku zatwierdzenia taryf przez Prezesa URE – taryfy są zatwierdzane **przez zarząd spółki**. Oznacza to, że ceny sprzedaży energii elektrycznej dla potrzeb części wspólnych nieruchomości wielolokalowych dla taryfy „G” na terenie Warszawy są inne niż dla pozostałej części Polski – inne to znaczy na dzień dzisiejszy ok. czterokrotnie wyższe. Co więcej, z taryfy „G” E.ON. usunął niektóre elementy, takie jak: oświetlenie klatek schodowych, numerów domów, piwnic, strychów, suszarni, itp., zasilanie dźwigów osobowych oraz węzłów cieplnych i hydroforni.

Z pisma wynika również, że obecnie w Polsce mamy czterech tzw. sprzedawców z urzędu (są to: Tauron Sprzedaż, Energa Obrót, PGE Obrót, Enea). Zgodnie ze słowniczkiem zawartym w Prawie energetycznym, cytuję: „29) sprzedawca z urzędu – przedsiębiorstwo energetyczne posiadające koncesję na obrót paliwami gazowymi lub energią elektryczną, świadczące usługi kompleksowe odbiorcom paliw gazowych lub energii elektrycznej w gospodarstwie domowym, niekorzystającym z prawa wyboru sprzedawcy”. E.ON. Polska SA nie jest zdaniem URE sprzedawcą z urzędu i w związku z tym Prezes URE nie zatwierdza taryf proponowanych przez tę spółkę.

Uzyskałem również potwierdzenie zakresu obowiązywania taryfy „G”, która jest stosowana w przypadku zużywania energii na potrzeby wskazane w pkt 1–4 powyżej, za wyjątkiem oświetlenia terenów zewnętrznych.

Urząd Regulacji Energetyki, jako organ powołany do kontroli rynku energii<sup>2</sup>, uzyskał właściwe uprawnienia wskazane w art. 47, ust. 1 ustawy Prawo energetyczne. Z przepisu jasno wynika, że taryfy podlegają zatwierdzeniu przez Prezesa URE: „... Przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje przedkładają Prezesowi URE taryfy oraz ich zmiany z **własnej inicjatywy** nie później niż w terminie dwóch miesięcy przed upływem okresu obowiązywania taryfy poprzedniej **lub na żądanie Prezesa URE**”.

<sup>2</sup> patrz: art. 23 ust. 1. Prawa energetycznego: Prezes URE reguluje działalność przedsiębiorstw energetycznych zgodnie z ustawą i polityką energetyczną państwa, zmierzając do równoważenia interesów przedsiębiorstw energetycznych i odbiorców paliw i energii

## Oferta poza obszarem dystrybucyjnym dostawcy

Przedsiębiorstwa energetyczne bardzo sprytnie wykorzystują ten zapis, składając z własnej inicjatywy propozycje taryf w kształcie jaki im odpowiada – czterech sprzedawców z urzędu przedkłada projekty, w których taryfa „G” jest stosowana wyłącznie na ich obszarze dystrybucyjnym, a w Warszawie już nie – URE sprawdza prawidłowość kalkulacji oraz zgodność z przepisami i zatwierdza. URE, moim zadaniem, udaje, że nie widzi problemu ofertowania takiego sprzedawcy na terenie znajdującym się poza jego obszarem dystrybucyjnym, czyli np. w Warszawie. Na obszar Warszawy te firmy nie składają propozycji taryf do zatwierdzenia przez URE uznając, że jak nie złożą, to obowiązują je zasady rynkowe – **moim zdaniem nie mają do tego podstaw prawnych**. Czy URE coś może zrobić? Może skorzystać z uprawnienia wskazanego wyżej czyli zażądać przedstawienia taryfy do zatwierdzenia, może również zgodnie z art. 49, ust. 1 wydać **danemu przedsiębiorstwu energetycznemu** (musi to być indywidualna decyzja) decyzję zwalniającą z obowiązku zatwierdzenia taryfy.

Przedsiębiorstwa energetyczne składające oferty dla mojej spółdzielni mieszkaniowej oferują ceny w taryfie „G” w okolicach 2 000 zł/MWh. Są to zarówno tzw. sprzedawcy z urzędu, jak również inne przedsiębiorstwa energetyczne, posiadające stosowne koncesje. Na moje pytania o zatwierdzoną taryfę albo dokument zwalniający z obowiązku jej zatwierdzenia oświadczają, że nie mają takiego obowiązku i powołują się na *casus* E.ON. Funkcjonuje taka obiegowa opinia wśród nich, że skoro na swoim obszarze dystrybucji E.ON. nie musi zatwierdzać taryf w URE, to oni też nie muszą – niestety podstawy prawnej takiego myślenia nikt podać nie umie.

Wystąpiłem do URE z kolejnym pismem zawierającym wnioski o doprecyzowanie niektórych odpowiedzi, wskazując jednak przede wszystkim na fakt, że sankcjonowanie przez regulatora obecnej sytuacji w sposób nieuzasadniony dyskryminuje mieszkańców Warszawy; wniosłem jednocześnie o podjęcie stosownych działań. Ciąg dalszy nastąpi! ■

# Ustalanie cen energii elektrycznej dla części wspólnych nieruchomości wielolokalowych – kontynuacja

Jacek Frydryszak

**W poprzednim artykule<sup>1</sup>) pisałem, że wystąpiłem ponownie do Urzędu Regulacji Energii z prośbą o dodatkowe wyjaśnienia dotyczące m. in. obowiązku przedsiębiorstw energetycznych do zatwierdzenia taryf przez Prezesa URE także jeśli oferują sprzedaż energii elektrycznej poza obszarami swojej dystrybucji. Odpowiedzi tym razem udzielił Departament Rynków Energii Elektrycznej i Ciepła (poprzednio był to Departament Komunikacji Społecznej).**

**P**ierwsze zagadnienie, to prośba o odpowiedź TAK lub NIE na następujące zagadnienia:  
*Czy przedsiębiorstwa energetyczne (poza ENEA SA, Energa Obrót SA, PGE Obrót SA, Tauron Sprzedaż sp. z o.o.), posiadające koncesję na obrót energią elektryczną, nie mają obowiązku zatwierdzenia taryf przez Prezesa URE?*

*I drugie pytanie: Czy takiego obowiązku również nie mają wskazane wyżej spółki, jeśli oferują sprzedaż poza swoimi obszarami dystrybucji?*

## Stanowisko Urzędu Regulacji Energii

Otrzymałem odpowiedź, z której wynika, że:  
*„Przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesję na obrót energią elektryczną (...) nie muszą*

<sup>1</sup> „Never ending story... czyli o ustalaniu cen energii elektrycznej dla części wspólnych nieruchomości ciąg dalszy” [w:] AiMN 9/22, s. 56

zatwierdzać taryf dla energii elektrycznej ponieważ zostały z tego obowiązku zwolnione jako działające na rynku konkurencyjnym, stosownie do art. 49 ustawy – Prawo energetyczne”. Jest to bardzo ważne stwierdzenie, które mogłoby stanowić dla nas, zarządców nieruchomości usprawiedliwienie dla decyzji o zawieraniu umów na warunkach rynkowych – mogłoby, ale moim zdaniem nie jest, ponieważ jest zbyt ogólne i nie wyczerpuje znamion wskazanego art. 49 ustawy Prawo energetyczne. Dałem temu wyraz w kolejnym piśmie, kierowanym do URE, argumentując następująco: *Przepis art. 49, ust. 1 stanowi: „Prezes URE może zwolnić przedsiębiorstwo energetyczne z obowiązku przedkładania taryf do zatwierdzenia, jeżeli stwierdzi, że działa ono w warunkach konkurencji...”. Tak sformułowany zapis oznacza, że to zwolnienie powinno mieć charakter podmiotowy, tj. dotyczyć konkretnego przedsiębiorstwa, które o takie zwolnienie wystąpi – napisano przedsiębiorstwo, a nie przedsiębiorstwa. Rozumiem zatem, że URE wydało takie decyzje tym, którzy o nie wystąpili i dysponuje wykazem przedsiębiorstw energetycznych posiadających koncesję na obrót energią elektryczną zwolnionych w trybie art. 49, ust. 1 Prawa energetycznego. Poprosiłem o umożliwienie zapoznania się z katalogiem przedsiębiorstw, które takie decyzje otrzymały wraz z informacją czy obowiązują one nadal.*

W odpowiedzi na moje pismo potwierdzono, że E.ON SA jest zwolniony z obowiązku zatwierdzenia taryf na sprzedaż energii elektrycznej na mocy wyroków sądów powszechnych – pisałem o tym w poprzednim artykule, do którego odsyłam na początku niniejszej publikacji. Trzeba jednak pamiętać, że E.ON (a właściwie Stoen Operator) nadal ma obowiązek zatwierdzenia taryf w zakresie dystrybucji. W taryfie zatwierdzonej przez Prezesa URE decyzją z dnia 17.12.2021 r. na usługi dystrybucji energii elektrycznej dla grupy taryfowej „G” wskazano, że obowiązuje ona, poza lokalami (gospodarstwami domowymi) również dla części wspólnych nieruchomości wielolokalowych (pisałem o tym w poprzednich artykułach) – zakres jest taki sam dla wszystkich operatorów sieci, świadczących usługi dystrybucji energii elektrycznej w całej Polsce. Porównałem taryfę jak wyżej z taryfą na sprzedaż energii elektrycznej zatwierdzoną uchwałą Zarządu spółki z dnia 30.11.2021 r. W tej taryfie w grupie taryfowej „G” nie ma już części wspólnych nieruchomości wielolokalowych. Jaki z tego płynie wniosek? W Warszawie, np. spółdzielnia mieszkaniowa płaci za usługę dystrybucji

dla części wspólnych budynków tak samo jak gospodarstwo domowe, ale za sprzedaż energii elektrycznej na te same cele płaci tak jak biznes. Zgodnie z pismem z dnia 14.09.2022 r., które otrzymałem z Urzędu Regulacji Energii, E.ON jest tzw. sprzedawcą z urzędu (co ciekawe, na stronach URE znalazłem informację, że nie jest, cytuję: *W ostatnim kwartale każdego roku regulator prowadzi postępowania mające na celu zatwierdzenie taryf za energię elektryczną na kolejny rok, wyliczonych i przedłożonych przez spółki dystrybucyjne i tzw. sprzedawców z urzędu (z grup PGE, Tauron, Enea i Energa), którzy świadczą usługi dla przeważającej większości odbiorców energii elektrycznej w kraju*), a mimo tego nie ma obowiązku zatwierdzania taryf na sprzedaż energii elektrycznej, a jedynie na jej dystrybucję. Stosunek URE do obowiązku zatwierdzania taryf przejawia się w wypowiedzi jego Prezesa – Pana Rafała Gawina, zamieszczonej również na stronach URE, cytuję: *„To od przedsiębiorstw zależy, czy i kiedy złożą regulatorowi wnioski o zmianę taryf. Od przedsiębiorców zależą także wszystkie koszty przyjmowane do kalkulacji tych taryf – zwraca uwagę Rafał Gawin, Prezes URE”*. Otóż nie do końca tak jest, ponieważ zgodnie z postanowieniami art. 47, ust. 1 Prawa energetycznego: *„Przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje przedkładają Prezesowi URE taryfy oraz ich zmiany z własnej inicjatywy nie później niż w terminie dwóch miesięcy przed upływem okresu obowiązywania taryfy poprzedniej lub na żądanie Prezesa URE*.

## **Niestety nie wszyscy są pod ochroną**

Podsumowując dotychczasową analizę należy stwierdzić, że sytuacja na większości obszaru Polski jest przejrzysta i korzystna dla spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych – za dystrybucję i sprzedaż energii elektrycznej na potrzeby części wspólnych nieruchomości płacą zgodnie z zatwierdzonymi przez Prezesa URE taryfami w wysokości analogicznej jak gospodarstwa domowe. Mieszkańcy Warszawy nie korzystają z takiej ochrony, co według mnie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego ale również z zapisami art. 32 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej: *„Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny.”* Tak jak pisałem w swoim pierwszym artykule dotyczącym tego tematu (por. AiMN 7-8/22, s. 73), UOKiK nie widzi problemu i w tej sprawie uważa się za instytucję niewłaściwą i nieuprawnioną do działania.

## Czy jest wyjście z tej sytuacji?

W odpowiedzi z dnia 16.08.2022 r. na moje pismo z dnia 13.07.2022 r. URE odpowiedział m. in.: „W związku z tym, przedsiębiorstwa (przyp. autora: dotyczy to E.ON. Polska SA oraz TAURON Sprzedaż GZE sp. z o.o.), na mocy wyroków sądowych, działając na rynku konkurencyjnym, stosując dla odbiorców grup taryfowych G (jak i odbiorców pozostałych grup taryfowych) cenniki energii elektrycznej zatwierdzone przez zarządy tych przedsiębiorstw, kalkulowane w oparciu o sytuację rynkową. W świetle powyższego, Prezes URE nie może podjąć żadnych kroków zmierzających do zmiany tej sytuacji...”. Otóż nie zgadzam się z takim stanowiskiem, czemu dałem wyraz w kolejnym piśmie kierowanym do URE. Uważam, że poprzez rząd RP (Prezesa URE powołuje Prezes Rady Ministrów) Prezes Urzędu Regulacji Energii może podjąć działania w zakresie inicjatywy legislacyjnej, której skutkiem powinna być ustawa na wzór ustawy dotyczącej cen gazu – tj. ustawa z dnia 26 stycznia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku gazu – tyle że dotycząca energii elektrycznej oraz ustawy dotyczącej ciepła – ustawa z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w za-

*kresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw.*

Sprawa wyjątkowego traktowania E.ON oraz jej poprzedników prawnych na rynku sprzedaży energii elektrycznej jest znana od 2007 roku. W tej sprawie wypowiadała się Najwyższa Izba Kontroli, składano również interpelacje poselskie, na które odpowiadali ówczesi urzędujący członkowie rządu. I nic. Pamiętacie? Nie wiem, nie znam się, nie orientuję się, zarobiony jestem! Wypisz, wymaluj. Czekam na kolejną odpowiedź z URE. Cdn.

## Z ostatniej chwili!

Ministerstwo Aktywów Państwowych zapowiedziało rozwiązania, które mają ograniczyć ceny energii elektrycznej dla samorządów, szkół, szpitali i innych odbiorców wrażliwych (na razie projekt nie jest dostępny). Nic się nie mówi o objęciu ograniczeniami odbiorców w spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych, zużywających energię elektryczną na potrzeby części wspólnych nieruchomości wielolokalowych. Napisałem do Ministerstwa prośbę o uwzględnienie również tej grupy. ■

# Bmeters Hydrolink Online

## Kompleksowe rozwiązanie do zarządzania zużyciem wody i ciepła

Coraz więcej właścicieli budynków i najemców chce na bieżąco śledzić swoje zużycie energii, dlatego znaczenia nabierają portale internetowe, które pozwalają klientom w czasie rzeczywistym monitorować i zarządzać zużyciem wody oraz ciepła.

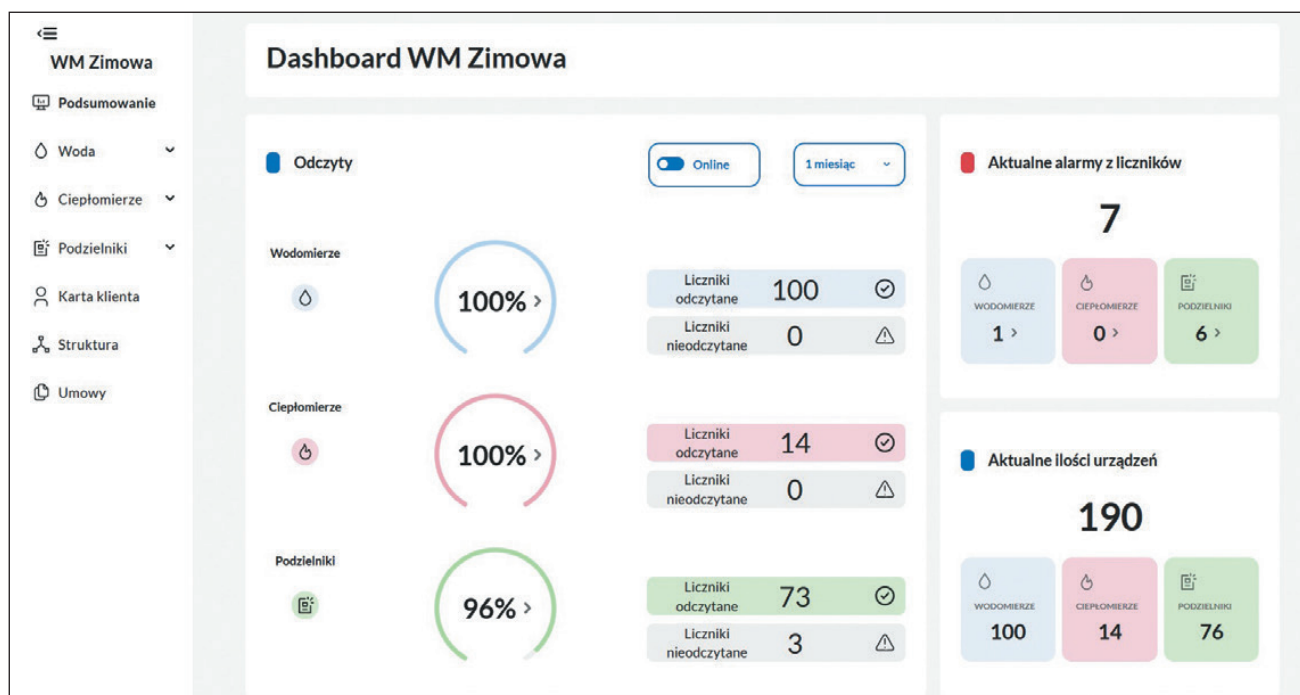
**B**meters Hydrolink Online to zaawansowana technicznie platforma umożliwiająca użytkownikom łatwe monitorowanie i zarządzanie zużyciem energii. Dzięki wielu funkcjom portal stanowi kompleksowe rozwiązanie do zarządzania zużyciem wody i ciepła oraz samymi urządzeniami pomiarowymi, co czyni go narzędziem niezbędnym dla właścicieli budynków, najemców i zarządców nieruchomości.

Do licznych funkcji platformy należą: monitorowanie zużycia wody i ciepła, analiza odczytów w formie graficznej, dostęp do danych historycznych, administrowanie zasobami. Platforma pozwala także na kontrolę stanu urządzeń poprzez alarmowanie o sytuacjach niepożądanych, takich jak wyciek wody, przyłożenie magnesu, demontaż itp. Jej użytkownicy mogą łatwo śledzić swoje wzorce zużycia wody i ciepła oraz identyfikować obszary, w których możliwa jest oszczędność mediów i redukcja kosztów.

Dane prezentowane na portalu Hydrolink Online mogą pochodzić zarówno ze stacjonarnych systemów odczytu urządzeń opartych na koncentratorach danych, jak i z odczytów inkasenckich przeprowadzanych w dowolnym momencie za pomocą aplikacji odczytowych Bmeters. W przypadku korzystania z koncentratorów dane trafiają na portal raz dziennie.

### Aktualne informacje oraz oszczędność kosztów

Jedną z podstawowych funkcji portalu Hydrolink Online jest monitorowanie bieżącego zużycia mediów. Użytkownicy mogą przeglądać odczyty dotyczące wody i ciepła w dowolnym momencie oraz z dowolnego okresu. Umożliwia to im analizę i wprowadzanie zmian w sposobie wykorzystania mediów w celu optymalizacji kosztów ich zużycia.



Platforma zapewnia szczegółowy wgląd w historię korzystania z wody i ciepła, m.in. okresy szczytowego zużycia lub okresy, w których zużycie mediów jest wysokie na tle innych najemców lub dotychczasowych własnych przywyczażeń. Umożliwia również porównanie swojego zużycia ze średnią dla budynku czy lokalu. Dostępne są szczegółowe analizy danych pochodzących z ostatnich 2 lat.

Portal pozwala użytkownikom dostrzec usterki i nieprawidłowości w działaniu instalacji lub urządzeń i przyspieszyć dzięki temu ich serwis oraz doprowadzenie do pełnej funkcjonalności. Platforma ma przyjazny dla użytkownika interfejs pozwalający obserwować zarejestrowane alarmy z wodomierzy, ciepłomierzy oraz podzielników kosztów ogrzewania i prezentować je w dowolnie wybranym okresie. Pozwala to dokładnie prześledzić początek i koniec niepożądanego zdarzenia, jak np. wyciek wody zarejestrowany przez wodomierz lub spadek temperatury w lokalu mieszkalnym poniżej 16°C. Użytkownicy portalu mogą dzięki temu eliminować ryzyko poniesienia nieplanowanych opłat, a zarządcy nieruchomości szybciej reagować na zdarzenia, które negatywnie wpływają na sprawiedliwy podział kosztów zużycia wody i ciepła.

## Łatwy monitoring i optymalizacja zużycia wody i ciepła

Dzięki korzystaniu z portalu zarządcy, spółdzielnie mieszkaniowe i inne przedsiębiorstwa rozliczające koszty energii mogą bez problemu udostępniać mieszkańcom informacje o zużyciu wody i ciepła, stanie liczników oraz ewentualnych alarmach i zdarzeniach. W prosty sposób są też w stanie spełniać wymagania przepisów Prawa energetycznego. Mogą zdecydować się na przyznanie dostępu do portalu lokatorom lub samodzielnie udostępnić informacje w dowolny sposób, korzystając z konfigurowalnego eksportu danych odczytowych. Format pliku eksportu, jak i jego zawartość, mogą zostać dostosowane do indywidualnych potrzeb. Skraca to czas i niweluje problemy także przy imporcie danych odczytowych do programów rozliczeniowych.

## Podsumowanie

Bmeters Hydrolink Online to kompleksowe rozwiązanie do monitorowania zużycia wody i ciepła. Dzięki przyjaznemu interfejsowi i rozbudowanym funkcjom platforma ta jest niezbędnym narzędziem dla właścicieli budynków, najemców i zarządców nieruchomości, którzy chcą zoptymalizować wykorzystanie wody i ciepła oraz zmniejszyć koszty eksploatacyjne.

## Innowacyjny portal do odczytu i analiz wskaźników zużycia wody i ciepła



Portal HYDROLINK ONLINE umożliwia w prosty sposób śledzić swoje zużycie wody i ciepła, oraz identyfikować obszary, w których możliwa jest oszczędność mediów i redukcja kosztów. Do podstawowych funkcji należą:

- dostęp do portalu dla mieszkańca i administratora
- monitorowanie zużycia wody i ciepła
- analiza odczytów w formie graficznej,
- dostęp do danych historycznych,
- administrowanie zasobami
- wykrywanie stanów odbiegających od normy jak, wycieki wody, przepływy wsteczne, ingerencja w urządzenie itp.

