

ZMIANY W PRAWIE ENERGETYCZNYM

ZMIANY PRAWA DOTYCZĄCE ROZLICZANIA ENERGII:

- ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2021 poz. 868)
- ROZPORZĄDZENIA MINISTRA KLIMATU I ŚRODOWISKA z dnia 7 grudnia 2021r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach

CELE ZMIAN

- Promowanie rozwiązań energooszczędnych, przyjaznych dla środowiska
- Promowanie sprawiedliwego rozkładu kosztów zużytej energii w budynkach wielorodzinnych (wielolokalowych)
- Ustawa o efektywności energetycznej ma na celu **zrealizowanie krajowego celu oszczędności energii finalnej** do uzyskania do końca 2030 roku w wysokości 5580 tys. toe, który jest realizowany od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2030 r.

NAJWAŻNIEJSZE ZMIANY DLA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

Zastąpienie urządzeń zdalnymi

Do dnia 1 stycznia 2027 r. ciepłomierze, podzielniki kosztów ogrzewania lub wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej zamontowane przed dniem wejścia w życie nowelizacji /22.5.2021/ muszą być zastąpione urządzeniami posiadającymi **funkcję zdalnego odczytu**.

Obowiązek montażu zdalnych urządzeń dotyczy nowych budynków oraz istniejących.

Obowiązek montażu ciepłomierzy i wodomierzy

Budynki z instalacją ogrzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej lub budynki mające więcej niż jedno mieszkanie lub lokal użytkowy zasilane z kotłowni wyposaża się w urządzenia służące do rozliczenia zużytego ciepła lub chłodu obejmujące:

- 1) ciepłomierz do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do instalacji ogrzewczej budynku, posiadający funkcję zdalnego odczytu;
- 2) ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku, o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne;
- 3) wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku, posiadające funkcję zdalnego odczytu, o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne;
- 4) urządzenie do pomiaru ilości zużytego paliwa w kotłowni.

Ocena technicznej opłacalności wg rozporządzenia –warunki spełnione łącznie

- a) analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania tych ciepłomierzy (podzielników ciepła),
- b) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania ciepłomierzy (podzielników ciepła) jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,
- c) ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości określonych jako nadmierna energochłonność
- d) zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,
- e) węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą.

REGULAMIN ROZLICZANIA

Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku.

Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej "regulaminem rozliczeń"; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia dostosowania.

W przypadku stosowania w budynku wielolokalowym metody rozliczania wykorzystującej wskazania podzielników ciepła, regulamin rozliczeń powinien dopuszczać możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury oraz określać warunki stosowania zamiennego rozliczania

Obowiązek udostępnienia lokalu do montażu urządzeń

W przypadku gdy wprowadzono metodę wykorzystującą ciepłomierze oraz podzielniki ciepła i wodomierze ciepłej wody –osoba udostępnia swoje pomieszczenia w celu zainstalowania lub wymiany tych ciepłomierzy i urządzeń oraz umożliwia dokonywanie ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczania kosztów zużytego ciepła w tym budynku.

Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni właścicielowi lub zarządcy budynku ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może:

- 1) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
- 2) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania:
 - a) m³ kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego albo
 - b) m² powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

Obowiązek dostarczania użytkownikom lokali informacji na temat rozliczenia kosztów ciepła

Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię ciepłą, chłodniczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku nie rzadziej niż raz w roku. (informacja roczna)

Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego nieodpłatnie umożliwia raz w miesiącu uzyskanie informacji o zużyciu ciepła wszystkim użytkownikom lokali zaopatrywanym w energię ciepłą, chłodniczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku, jeżeli rozliczenie dokonywane jest na podstawie wskazań następujących urządzeń z funkcją zdalnego odczytu: ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej. (informacja miesięczna).

INFORMACJA ROCZNA CIEPŁOMIERZE

dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy:

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
- powierzchnię lub kubaturę budynku,
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej, -koszty stałe zakupu ciepła,
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,

– informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,

b) dla lokalu:

– ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,

– ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy, -wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,

– wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,

– saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,

– porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek -w okresie letnim i w okresie zimowym.

INFORMACJA ROCZNA –PODZIELNIKI

a) dla budynku:

– ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,

– powierzchnię lub kubaturę budynku,

– ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,

– koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej, -koszty stałe zakupu ciepła,

– koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,

– ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,

– stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali,

– średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,

– informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,

- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów.

UDOSTĘPNIENIE INFORMACJI MIESIĘCZNEJ

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

Obowiązek aktualizacji regulaminów rozliczania ciepła

Obowiązek aktualizacji regulaminów rozliczania ciepła obejmuje dwa zakresy:

- metodę rozliczania kosztów ciepła,
- zakres informacji przekazywanych użytkownikom lokali .

WSPÓLCZYNNIKI WYRÓWNAWCZE Tzw. współczynniki LAF / współczynniki korygujące

Przepis §7 Rozporządzenia:

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

energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie kosztów zakupu ciepła w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie.

Brak wytycznych ustawodawcy co do tych współczynników wyrównawczych.

WSPÓLCZYNNIKI KOREKCYJNE

Współczynniki LAF muszą być obliczone dla wszystkich lokali w budynku, nie ma możliwości ich wyznaczenia np. dla jednego z nich

- NA PODSTAWIE DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ (PROJEKTU INSTALACJI C.O.)

Wyznaczane są na podstawie analizy porównawczej najniższej wartości wskaźnika obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło $\Phi_{HL,A}$ min jaka wystąpiła w danym budynku odniesionej do wartości $\Phi_{HL,A}$ n w poszczególnych lokalach w budynku.

Wartości wskaźnika obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło $\Phi_{HL,A}$ oblicza się dzieląc sumę strat energii cieplnej pomieszczeń należących do danego lokalu przez powierzchnię użytkową danego lokalu. Straty energii cieplnej dla poszczególnych pomieszczeń określa się zgodnie z wymaganiami obowiązujących norm i przepisów. Nie ma tutaj miejsca na uznaniowość i swobodny dobór danych do obliczeń, nie popartych żadnymi dokumentami, a jedynie np. subiektywnymi ocenami lokatora, czy zarządcy.

CO MUSI ZROBIĆ ZARZĄDCA

Weryfikacja wszystkich regulaminów rozliczeniowych – oraz wprowadzenie zmian, tak aby były zgodne z nowymi przepisami; termin: **24.12.2022 r.**

Wymiana ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania lub wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej **na odczyt zdalny** – **do 31.12.2026**

Kontrolować zużycie ciepła w budynku wielolokalowym – czy nie przekracza rocznie 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody – **wtedy zlecić audyt.**