



Umowy sprzedaży ciepła z ROZLICZENIAМИ z użytkownikami lokali w budynku wielolokalowym

Jadwiga Bodych-Wasilewska, Witold Cherubin Autorzy są doradcami Prezesa URE

Temat rozliczeń za ciepło z użytkownikami lokali w budynkach wielolokalowych stanowi przedmiot wielu pytań i wątpliwości, adresowanych do Urzędu Regulacji Energetyki zarówno w aspekcie możliwości zawierania przez przedsiębiorstwa energetyczne umów sprzedaży ciepła z użytkownikami poszczególnych lokali, jak też prawidłowości rozliczeń za ciepło dostarczone do budynku i poszczególnych lokali w tym budynku oraz zaliczania przez przedsiębiorstwa energetyczne kosztów prowadzenia tych rozliczeń do kosztów uzasadnionych, stanowiących podstawę kalkulacji stawek opłat zawartych w taryfie dla ciepła.

Kto jest odbiorcą ciepła w świetle obowiązujących przepisów

Przepisy ustawy z 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1504 i Nr 203, poz. 1966), zwanej dalej Prawem energetycznym, określają ogólne zasady dostarczania energii elektrycznej, paliw gazowych i ciepła, zwanych dalej nośnikami **ENERGII**.

Prawo energetyczne stanowi w art. 3 pkt 13, że odbiorcą jest każdy, „kto otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym”. Natomiast przepisy art. 5 stanowią, że:

„Dostarczanie paliw gazowych, **ENERGII** elektrycznej lub ciepła odbywa się na podstawie umowy sprzedaży lub umowy przesyłowej.” (ust. 1),
umowy te powinny m.in. zawierać:

- umowa sprzedaży – „postanowienia dotyczące: ilości sprzedaży paliw gazowych, **ENERGII** elektrycznej albo ciepła (...), sposobu ustalania cen i warunków wprowadzania ich zmian, sposobu rozliczeń, odpowiedzialności stron za niedotrzymanie warunków umowy, okresu jej obowiązywania i warunków rozwiązania;” (ust. 2 pkt 1);
- umowa przesyłowa – „postanowienia dotyczące: ilości przesyłanych paliw gazowych, **ENERGII** elektrycznej albo ciepła oraz miejsca ich dostarczania, standardów jakościowych, warunków zapewnienia niezawodności i ciągłości dostarczania, sposobu ustalania stawek opłat i warunków wprowadzania ich zmian dla określonej w taryfie grupy odbiorców, sposobu rozliczeń, odpowiedzialności stron za niedotrzymanie warunków umowy, okresu jej obowiązywania i warunków rozwiązania.” (ust. 2 pkt 2),

„Przedsiębiorstwo energetyczne może zawierać z odbiorcą, któremu dostarcza paliwa gazowe, energię elektryczną lub ciepło (...) jedną umowę zawierającą postanowienia umowy sprzedaży i umowy przesyłowej.” (ust. 3).

Tak więc, powyższe przepisy wskazują, że odbiorcą jest tylko ten, z którym przedsiębiorstwo energetyczne może zawrzeć umowę sprzedaży lub umowę przesyłową (albo umowę zawierającą postanowienia obu tych umów), spełniającą określone wyżej wymagania. Jednym z takich wymagań jest uwzględnienie w umowie postanowień dotyczących ilości sprzedaży lub ilości przesyłanych paliw gazowych, energii elektrycznej albo ciepła, a jak wiadomo, określenie tej ilości jest możliwe na podstawie pomiaru zużycia danego nośnika **ENERGII**.

Ponieważ energia elektryczna i paliwa gazowe są dostarczane bezpośrednio do odbiorców, w których są zużywane, możliwy jest pomiar zużycia tych nośników energii w poszczególnych lokalach (instalacjach odbiorczych), w których zainstalowane są układy pomiarowo-rozliczeniowe (liczniki energii elektrycznej lub gazomierze). W związku z tym, odbiorcą **ENERGII** elektrycznej albo paliw gazowych może być zarówno właściciel wielkiego obiektu (fabryki, hotelu, szpitala itd.), jak i właściciel małego domu jednorodzinnego, czy też mieszkaniec lub użytkownik lokalu w budynku wielolokalowym.

W przeciwieństwie do **ENERGII** elektrycznej i paliw gazowych, ciepło – sprzedawane przez przedsiębiorstwo energetyczne – nie jest dostarczane bezpośrednio do odbiorców w poszczególnych lokalach (pomieszczeniach), lecz do

węzłów ciepłych, w których są zainstalowane układy pomiarowo-rozliczeniowe. Zgodnie z § 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki z 12 października 2000 r. *w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem* (Dz. U. z 2000 r. Nr 96, poz. 1053), zwanym dalej rozporządzeniem taryfowym, określenie „węzeł ciepły” oznacza „połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych” (pkt 10), a „układ pomiarowo-rozliczeniowy” – „dopuszczony do stosowania zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła” (pkt 15). Analogiczne określenia zawierają przepisy § 2 (pkt 8 i 13) rozporządzenia Ministra Gospodarki z 11 sierpnia 2000 r. *w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci ciepłowniczych, obrotu ciepłem, świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców* (Dz. U. z 2000 r. Nr 72, poz. 845), zwanego dalej rozporządzeniem przyłączeniowym.

Ciepło dostarczane jest do węzłów ciepłych za pośrednictwem podgrzewanej w źródle ciepła gorącej wody, tzw. wody „sieciorowej” (rurociągiem zasilającym), która po oddaniu ciepła wraca z powrotem do tego źródła (rurociągiem powrotnym). W węzłach ciepłych następuje rozdział ciepła na poszczególne instalacje odbiorcze (przeważnie na instalację centralnego ogrzewania i instalację ciepłej wody) oraz wymiana ciepła między wodą „sieciorową”, a wodą płynącą w tych instalacjach – tzw. wodą „instalacyjną” w instalacji centralnego ogrzewania i wodą wodociągową w instalacji ciepłej wody.

Podgrzana w węźle ciepłym (w wymienniku centralnego ogrzewania) woda „instalacyjna” kierowana jest do urządzeń odbiorczych (grzejników, konwektorów itp.), służących do podgrzewania powietrza w poszczególnych lokalach i we wspólnych pomieszczeniach (korytarze, klatki schodowe itp.).

Natomiast znacznie bardziej skomplikowany jest układ wymiany ciepła, wykorzystywanego do podgrzewania wody wodociągowej, co wynika z następujących przyczyn:

Ze względu na potrzebę ciągłego utrzymywania wymaganej temperatury ciepłej wody we wszystkich lokalach, istnieje konieczność zapewnienia stałego obiegu wody w instalacji ciepłej wody. Reguluje to rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), zwane dalej rozporządzeniem o warunkach technicznych budynków, które stanowi w § 120 ust. 1, że: „*W budynkach, z wyjątkiem jednorodzinnych (...), w instalacji ciepłej wody powinien być zapewniony stały obieg wody (...)*”. Brak ciągłego przepływu powodowałby bowiem znaczne straty wody, wynikające z konieczności jej „spuszczania” do kanalizacji, aż do czasu uzyskania w punkcie czerpalnym odpowiedniej temperatury ciepłej wody. W związku z tym, tylko część podgrzanej wody wodociągowej jest pobierana w punktach czerpalnych do celów sanitarno-gospodarczych, natomiast nie wykorzystana część wody jest zwracana do węzła cieplnego tzw. przewodem cyrkulacyjnym, zapewniającym utrzymanie stałego obiegu ciepłej wody.

Dostarczana do węzła cieplnego zimna woda wodociągowa jest wstępnie podgrzewana ciepłem odbieranym od wody powracającej z instalacji centralnego ogrzewania (wymiennik pierwszego stopnia podgrzewu). Jeśli podgrzana wstępnie ciepła woda nie osiągnie wymaganej temperatury, jest ona podgrzewana wodą „sieciorową” (wymiennik drugiego stopnia podgrzewu). Natomiast ciepła woda zwracana przewodem cyrkulacyjnym do węzła cieplnego jest kierowana do wymiennika drugiego stopnia podgrzewu, gdzie również jest podgrzewana wodą „sieciorową” – gdy jej temperatura jest za niska. Regulacja temperatury ciepłej wody dostarczanej z węzła cieplnego do instalacji odbiorczej odbywa się przy pomocy regulatora sterującego poborem wody „sieciorowej”.

Możliwość zmierzenia wielkości poboru ciepła w poszczególnych lokalach

Łączną ilość ciepła dostarczonego w wodzie „sieciorowej” do węzła cieplnego (budynku), tj. na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, określa się na podstawie odczytów wskazań ciepłomierza, stanowiącego podlegający legalizacji układ pomiarowo-rozliczeniowy (zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów wody). Ciepłomierz składa się z przyrządów pomiarowych:

- przepływomierza dokonującego pomiaru ilości lub natężenia przepływu wody w rurociągu zasilającym lub powrotnym,
- termometru dokonującego pomiaru temperatury wody w rurociągu zasilającym,
- termometru dokonującego pomiaru temperatury wody w rurociągu powrotnym,

oraz układu elektronicznego, który odbiera cykliczne impulsy przekazywane przez te przyrządy pomiarowe, dokonuje niezbędnych przeliczeń (według zaprogramowanych algorytmów) i wskazuje obliczoną na ich podstawie ilość dostarczonego ciepła.

Producenci ciepłomierzy stosują różne typy przepływomierzy i termometrów, przy czym wszystkie typy termometrów i niektóre typy przepływomierzy (np. ultradźwiękowe) dokonują tylko chwilowego pomiaru mierzonych wielkości (temperatury i natężenia przepływu). Układ elektroniczny ciepłomierza dokonuje obliczenia ilości dostarczonego ciepła

na podstawie wielu cyklicznych pomiarów, według następujących algorytmów (zależnie od tego, czy przepływomierz zainstalowano w rurociągu zasilającym, czy powrotnym):

$$Q = V_z (i_z - i_p) \text{ lub } Q = V_p (i_z - i_p),$$

gdzie:

Q - ilość dostarczonego ciepła,

V_z - ilość nośnika ciepła dostarczonego z sieci ciepłowniczej do węzła cieplnego,

V_p - ilość nośnika ciepła zwróconego z węzła cieplnego do sieci ciepłowniczej,

i_z - średnia entalpia nośnika ciepła dostarczonego do węzła cieplnego, ¹⁾

i_p - średnia entalpia nośnika ciepła zwróconego z węzła cieplnego. ¹⁾

Tak więc, ilości ciepła dostarczonego w okresie rozliczeniowym do węzła cieplnego (budynku), nie można określić na podstawie bezpośredniego pomiaru jego zużycia, jak to ma miejsce w przypadku **ENERGII** elektrycznej i gazu. Zastosowanie omówionego wyżej złożonego układu pomiarowo-rozliczeniowego jest konieczne z uwagi na fizyczne właściwości ciepła, które nie jest zużywane w instalacjach odbiorczych, lecz jest wykorzystywane w wyniku procesów jego wymiany, zachodzących w węźle cieplnym między wodą „sieciovą” i wodą płynącą w instalacjach odbiorczych.

Z kolei, skomplikowany (różny w poszczególnych węzłach cieplnych) układ połączeń wymienników podgrzewających wodę wodociągową z instalacją ciepłej wody (rurociągiem cyrkulacyjnym) i wymiennikiem centralnego ogrzewania, nie pozwala na bezpośredni i prawidłowy pomiar ilości ciepła dostarczonego do budynku dla potrzeb ciepłej wody. W związku z tym, ilość ciepła dostarczonego do budynku na potrzeby ciepłej wody jest określana jako różnica wskazań ciepłomierza zainstalowanego na przyłączy do węzła cieplnego, mierzącego łączną ilość ciepła dostarczonego do budynku (na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody) oraz ciepłomierza zainstalowanego przed wymiennikiem centralnego ogrzewania, mierzącego ilość ciepła dostarczonego do instalacji centralnego ogrzewania. ²⁾

Fizyczne właściwości ciepła oraz złożony układ połączeń w węźle cieplnym nie tylko wymuszają skomplikowany sposób określania ilości ciepła dostarczonego do węzła cieplnego (budynku), ale również uniemożliwiają bezpośredni i prawidłowy pomiar ilości ciepła wykorzystywanego wewnątrz budynku w poszczególnych lokalach i pomieszczeniach na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody.

Brak możliwości pomiaru ilości ciepła na potrzeby ogrzewania poszczególnych lokali i pomieszczeń wspólnych wynika w szczególności z następujących cech ciepła:

ciepło przenika przez przegrody budowlane ³⁾, a związane z tym straty ciepła zależą od wielu czynników, z których najważniejszymi są:

- różnica temperatury powietrza między cieplejszym i zimniejszym środowiskiem,
- własności termoizolacyjne przegród budowlanych (współczynnik „K”),
- gradient temperatury (szybkość przenikania ciepła), zależny od różnicy temperatury powietrza i własności termoizolacyjnych przegród budowlanych,

zgodnie z zasadami fizyki źródłami ciepła są zarówno urządzenia zainstalowane w grzewczych instalacjach odbiorczych (rurociągi, grzejniki, konwektory itd.), jak też inne urządzenia (technologiczne, sprzęt gospodarstwa domowego itd.), w których podczas wykonywania pracy wydzielane jest ciepło, a także źródła światła, elektryczne i gazowe ogrzewacze i podgrzewacze ciepłej wody, jak również przebywający w pomieszczeniach ludzie i zwierzęta, a także słońce ogrzewające pomieszczenia przez okna i ściany budynków.

W związku z powyższym, temperatura powietrza w poszczególnych pomieszczeniach (lokalach) wynika z bilansu ilości ciepła dostarczonego do tych pomieszczeń, zarówno z instalacji centralnego ogrzewania, jak też innych wymienionych źródeł ciepła (wraz z ciepłem przenikającym z sąsiednich pomieszczeń) oraz strat ciepła przez przegrody budowlane w tych pomieszczeniach. Wynikająca z tego bilansu ilość ciepła jest niemożliwa do zmierzenia nawet w przypadku zainstalowania w poszczególnych pomieszczeniach ciepłomierzy, gdyż mogą one wskazać tylko ilość ciepła dostarczonego do tych pomieszczeń z instalacji centralnego ogrzewania. Natomiast brak jest technicznych możliwości określenia ilości ciepła dostarczonego do danego pomieszczenia w wyniku wymiany ciepła z sąsiednimi pomieszczeniami. Znane są przypadki korzystania ze zjawiska wymiany ciepła między lokalami przez tych użytkowników lokali, którzy w celu zmniejszenia opłat za centralne ogrzewanie, ograniczają pobór ciepła z instalacji centralnego ogrzewania w swoich lokalach.

W świetle powyższego można stwierdzić, że brak jest technicznych możliwości bezpośredniego i prawidłowego zmierzenia ilości ciepła, dostarczonego na potrzeby ogrzewania poszczególnych lokali w budynku.

Niemożliwe jest również dokonanie pomiaru ilości ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali na potrzeby ciepłej wody, gdyż zainstalowane w tych lokalach zestawy wodomierzowe dokonują tylko pomiaru ilości podgrzanej wody wodociągowej (w m³), która została zużyta do celów sanitarno-gospodarczych.

Należy podkreślić, że przepisy rozporządzenia o warunkach technicznych budynków określają następujące wymagania, dotyczące pomiaru ilości ciepła dostarczanego na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody:

- w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych należy stosować urządzenia do pomiaru ilości ciepła wykorzystanego do przygotowania ciepłej wody (§ 121 ust. 1),
- w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych do pomiaru ilości zimnej i ciepłej wody, dostarczanej do poszczególnych mieszkań oraz pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, należy stosować zestawy wodomierzowe zgodnie z wymaganiami Polskich Norm, dotyczących zabudowy tych zestawów oraz wymagań instalacyjnych dla wodomierzy (§ 121 ust. 2),
- w budynkach z instalacjami ogrzewczymi zasilanymi z sieci ciepłowniczej powinny znajdować się urządzenia służące do rozliczeń za dostarczone ciepło:

- a) ciepłomierz (układ pomiarowo-rozliczeniowy) do pomiaru ilości ciepła dostarczonego do instalacji ogrzewczej budynku (§ 135 ust. 2 pkt 1),
- b) urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowanych w budynku (§ 135 ust. 2 pkt 2).

Przepisy te jednoznacznie stanowią, że lokale w budynkach wielorodzinnych powinny być wyposażone w zestawy wodomierzowe do pomiaru zużycia ciepłej wody oraz urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania tych lokali.

Indywidualne ROZLICZENIA z użytkownikami lokali

Koszty ogrzewania lokali są zazwyczaj rozliczane przy pomocy podzielników kosztów ogrzewania (niekiedy stosowane są ciepłomierze na przyłączach do lokali⁴¹). Podzielniki kosztów nie są urządzeniami pomiarowymi, gdyż ich wskazania są bezwymiarowe (ilość podziałek lub liczba odczytywana w „okienku” podzielnika) oraz nie podlegają one legalizacji.

Zgodnie z postanowieniami Polskich Norm⁵¹ podzielniki kosztów ogrzewania służą do rejestrowania intensywności oddawania ciepła przez grzejniki zainstalowane w poszczególnych lokalach. Normy te stanowią, że:

- tzw. „wartość zużycia” jest bezwymiarowa,
- „Wartość zużycia jest otrzymywana z wartości wskazywanej pomnożonej przez współczynniki oceny (...)”,
- „Wartość zużycia jest w przybliżeniu proporcjonalna do ilości ciepła oddanego przez grzejnik (...) w okresie pomiarowym.”,
- „(...) względna wartość zmierzonej wartości zużycia (może być interpretowana jako udział w zużyciu ciepła w jednostce rozliczeniowej lub w grupie użytkowników”.

Tak więc, podzielniki kosztów ogrzewania służą do określenia udziału ilości ciepła oddanego przez grzejniki w danym lokalu w całkowitej ilości ciepła dostarczonego do instalacji centralnego ogrzewania w danym budynku (wykazanej przez ciepłomierz zainstalowany w węźle cieplnym). **ROZLICZENIA** na podstawie wskazań tych podzielników wymagają stosowania specjalistycznych programów komputerowych, uwzględniających wiele różnych czynników.

Koszty ciepła dostarczonego na potrzeby podgrzewania wody wodociągowej są rozliczane przy pomocy wodomierzy, które wprawdzie są legalizowanym przyrządem pomiarowym, ale wskazują jedynie ilość ciepłej wody zużytej w poszczególnych lokalach (w m³), a nie ilość ciepła zawartego w tej wodzie. Stosunek ilości ciepłej wody zużytej w danym lokalu do łącznej ilości ciepłej wody zużytej w budynku określa udział tego lokalu w kosztach ciepła, dostarczonego na potrzeby podgrzewania wody wodociągowej w tym budynku.

W świetle omówionych wyżej złożonych problemów, związanych z pomiarami ilości ciepła, trzeba stwierdzić, że określenie faktycznej ilości ciepła dostarczonego do poszczególnych lokali jest niemożliwe, a układ pomiarowo-rozliczeniowy zainstalowany w węźle cieplnym mierzy ilość ciepła dostarczonego do budynku.

Ponadto trzeba wskazać, że ilości ciepła dostarczanego do budynku nie można „z góry” określić w umowie, gdyż zależy ona od wielkości poboru mocy cieplnej i czasu jej użytkowania, przy czym pobór mocy cieplnej na potrzeby ogrzewania

wynika z warunków atmosferycznych, a pobór mocy **CIEPLNEJ** na potrzeby ciepłej wody wynika z wielu różnych uwarunkowań, w tym także zależy od temperatury zewnętrznej. W związku z tym, stosownie do § 12 rozporządzenia przyłączeniowego, w umowach sprzedaży ciepła określana jest „zamówiona moc cieplna”, która zgodnie z § 2 tego rozporządzenia oznacza „ustaloną przez odbiorcę największą moc cieplną, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, uwzględniając moc cieplną niezbędną dla: (a) pokrycia strat ciepła w obiekcie, zapewniającą utrzymanie normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach znajdujących się w tym obiekcie, (b) zapewnienia utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych znajdujących się w tym obiekcie, (...)” (pkt 14). Natomiast „warunki obliczeniowe” oznaczają „obliczeniową temperaturę powietrza atmosferycznego, określoną dla strefy klimatycznej, w której zlokalizowane są obiekty, do których jest dostarczane ciepło, i temperaturę wody użytkowej” (pkt 15), a „obiekt” oznacza „budowlę lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi” (pkt 12).⁶¹

W świetle powyższych przepisów wielkość zamówionej mocy cieplnej określa się dla budynku, a nie dla poszczególnych lokali. Należy wyjaśnić, że przy określaniu wielkości mocy **CIEPLNEJ** zamówionej dla budynku na potrzeby ogrzewania, właściciel (zarządca) budynku ma możliwość uwzględnienia strat ciepła w całym budynku – łącznie z pomieszczeniami wspólnymi oraz bilansem wymiany ciepła między poszczególnymi pomieszczeniami przez przegrody budowlane.

Z kolei, przy określaniu wielkości mocy cieplnej zamówionej dla budynku na potrzeby ciepłej wody, możliwe jest uwzględnienie niejednoczesności maksymalnego poboru ciepłej wody w poszczególnych lokalach oraz akumulacyjności cieplnej budynku. Wykorzystanie zjawiska akumulacji ciepła pozwala na ograniczenie szczytowego poboru mocy cieplnej na potrzeby ciepłej wody, gdyż w okresie tego szczytu możliwe jest zwiększenie poboru ciepła do podgrzewania wody wodociągowej – kosztem krótkotrwałego ograniczenia ilości ciepła dostarczanego do instalacji centralnego ogrzewania. Takie ograniczenie jest praktycznie nieodczuwalne dla użytkowników lokali, gdy wahania temperatury wewnątrz pomieszczeń nie przekraczają 1°C (organizm człowieka nie reaguje na takie zmiany). Dzięki takiemu ograniczeniu zamówiona moc cieplna nie stanowi sumy szczytowego poboru mocy **CIEPLNEJ** na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody wodociągowej, co ma wpływ na poziom opłat za ciepło dostarczane do budynku.

Wymagania dla umów sprzedaży ciepła i umów przesyłowych

Brak możliwości określenia ilości ciepła faktycznie dostarczonego do poszczególnych lokali w budynku oraz brak możliwości określenia zamówionej mocy **CIEPLNEJ** w odniesieniu do tych lokali powoduje, że nie jest możliwe spełnienie podstawowych wymagań dla umowy sprzedaży ciepła lub umowy przesyłowej.

Inne wymagania dla tych umów, określone w przytoczonych na wstępie przepisach art. 5 ust. 2 Prawa energetycznego, dotyczące m.in. postanowień w zakresie warunków zapewnienia niezawodności i ciągłości dostarczania, standardów jakościowych oraz odpowiedzialności stron za niedotrzymanie warunków umowy, należy rozpatrywać łącznie z przepisami szczegółowymi określonymi w § 12 rozporządzenia przyłączeniowego. Zgodnie z tymi przepisami w umowach powinny być m.in. określone:

„miejsca oraz warunki dostarczania i odbioru ciepła, w tym: (...)”

- a) wielkość zamówionej mocy **CIEPLNEJ** w podziale na rodzaje potrzeb oraz obliczeniowe natężenie przepływu nośnika ciepła (...),
- b) rodzaj nośnika ciepła i jego parametry dla warunków obliczeniowych (...),

„odpowiedzialność stron za niedotrzymanie warunków umowy, a w szczególności za:

- a) przekroczenie:
 - zamówionej mocy **CIEPLNEJ** lub obliczeniowego natężenia przepływu nośnika ciepła,
 - dopuszczalnych odchyień od parametrów nośnika ciepła, (...)
- b) niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi odbiorców, (...)”⁷¹.

Zamówiona moc cieplna stanowi podstawę do określenia przez przedsiębiorstwo energetyczne wielkości obliczeniowego natężenia przepływu nośnika ciepła (wody „sieciorowej”) w przyłączach do poszczególnych węzłów cieplnych. Tak jak nie ma możliwości określenia zamówionej mocy **CIEPLNEJ** dla poszczególnych lokali, nie ma również możliwości określenia dla nich obliczeniowego natężenia przepływu wody „sieciorowej”. W instalacjach odbiorczych płynie bowiem woda „instalacyjna” i podgrzana woda wodociągowa, a nie woda „sieciorowa”. Ponadto, instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody stanowią integralne elementy budynku i nie należą do przedsiębiorstwa energetycznego lecz do właściciela budynku, który odpowiada za ich stan techniczny i prawidłowe funkcjonowanie.

W związku z powyższym, niemożliwe jest egzekwowanie odpowiedzialności stron za niedotrzymanie warunków umowy w przypadku zawarcia przez przedsiębiorstwo energetyczne umowy sprzedaży ciepła z użytkownikiem lokalu. Skoro bowiem nie ma możliwości określenia wielkości zamówionej mocy **CIEPLNEJ** oraz obliczeniowego natężenia przepływu wody „sieciowej” dla poszczególnych lokali, niemożliwe jest również stwierdzenie ich przekroczenia lub ograniczenia. Podobnie nie ma możliwości egzekwowania odpowiedzialności stron za niedotrzymanie warunków umowy w zakresie parametrów nośnika ciepła, gdyż w instalacjach odbiorczych nie płynie woda „sieciowa”. W wyniku tego nie ma również możliwości zastosowania postanowień § 38 rozporządzenia taryfowego, określającego szczegółowe zasady rozliczeń w przypadku niedotrzymania warunków umowy w zakresie obliczeniowego natężenia przepływu i temperatury nośnika ciepła (wody „sieciowej”).

Omówiona wyżej specyfika zaopatrzenia w ciepło oraz przytoczone przepisy Prawa energetycznego i rozporządzeń wykonawczych wskazują, że wymagania dotyczące umów sprzedaży ciepła i umów przesyłowych mogą być spełnione jedynie w przypadku umów zawieranych przez przedsiębiorstwa energetyczne z właścicielami (zarządcami) obiektów bądź budynków, a więc odbiorcą ciepła w budynku wielolokalowym nie może być lokator bądź użytkownik lokalu. Przedsiębiorstwo energetyczne w **ROZLICZENIA**ch z odbiorcą ma obowiązek stosowania cen i stawek opłat ustalonych w taryfie dla ciepła, która powinna być opracowana zgodnie z rozporządzeniem taryfowym, określającym jednoznacznie zasady ustalania cen i stawek opłat oraz zasady rozliczeń za ciepło dostarczane do budynków (węzłów cieplnych), a nie do lokali w tych budynkach. Wskazują na to – oprócz omówionych wcześniej – m.in. następujące przepisy rozporządzenia taryfowego:

stosownie do § 16 koszty uzasadnione, na podstawie których obliczane są jednostkowe koszty oraz ustalone w taryfie stawki opłat stałych i stawki opłat zmiennych za usługi przesyłowe, obejmują zakres: od kosztów usług przesyłowych związanych z eksploatacją sieci ciepłowniczych, poprzez koszty związane z eksploatacją węzłów cieplnych i grupowych węzłów cieplnych, do kosztów usług przesyłowych związanych z eksploatacją zewnętrznych instalacji odbiorczych ⁸⁾ – a więc bez instalacji odbiorczych w budynku;

zgodnie z § 2 pkt 16 określenie „liczba punktów pomiarowych”, na podstawie których obliczane są opłaty abonamentowe (pokrywające koszty handlowej obsługi odbiorców) oznacza „łączną liczbę układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych w przyłączach do węzłów cieplnych oraz urządzeń, których wskazania stanowią podstawę do określenia udziału poszczególnych odbiorców w kosztach ciepła dostarczonego do grupowych węzłów cieplnych, obsługujących obiekty więcej niż jednego odbiorcy”;

stosownie do § 31 ust. 1 „Przedsiębiorstwo energetyczne prowadzi **ROZLICZENIA** z odbiorcami ciepła (...), na podstawie odczytów wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych, zainstalowanych na przyłączach do węzłów cieplnych lub zewnętrznych instalacji odbiorczych (...).”

Podsumowanie

Przedstawiona wyżej analiza uwarunkowań technicznych i prawnych wykazuje, że zawierane przez niektóre przedsiębiorstwa energetyczne z mieszkańcami i użytkownikami lokali „umowy sprzedaży ciepła do lokalu (...)”, nie spełniają warunków określonych w obowiązujących przepisach, a koszty ponoszone przez te przedsiębiorstwa na obsługę mieszkańców i użytkowników lokali nie mogą być zaliczone do kosztów uzasadnionych, na podstawie których obliczane są ceny i stawki opłat ustalone w taryfach. Ponadto, taryfy dla ciepła zatwierdzone przez Prezesa URE, mogą obejmować tylko koncesjonowaną działalność gospodarczą przedsiębiorstwa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w ciepło, czyli nie mogą obejmować obsługi mieszkańców i użytkowników lokali w budynkach wielolokalowych.

Do **ROZLICZENIA** z użytkownikami lokali kosztów zakupu ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego mają zastosowanie przepisy art. 45a Prawa energetycznego. Przepisy te stanowią, że:

- przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, wylicza opłaty za dostarczane do odbiorcy ciepło (ust. 1),
- opłaty te stanowią dla odbiorcy koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby nie będące odbiorcami (ust. 2),
- koszty zakupu ciepła powinny być rozliczane przez odbiorcę w opłatach pobieranych od mieszkańców lub użytkowników lokali (ust. 4),
- w przypadku gdy wyłącznym odbiorcą ciepła dostarczanego do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu ciepła (ust. 6),
- odbiorca może zlecić prowadzenie tych rozliczeń innej osobie albo jednostce organizacyjnej na podstawie odrębnej umowy (ust. 7).

Tak więc, przedsiębiorstwo energetyczne powinno zawierać **umowy sprzedaży ciepła lub umowy przesyłowe z właścicielami lub zarządcami budynków**. Prowadzenie przez przedsiębiorstwo energetyczne – na zlecenie właścicieli lub zarządców budynków – rozliczeń z użytkownikami lokali, polegających na podziale kosztów ciepła

dostarczonego do budynku na poszczególne lokale, powinno być przedmiotem **odrębnych umów** zawartych przez to przedsiębiorstwo z **właścicielami lub zarządcami budynków**.

¹⁾Entalpia jest to pojęcie określające jedną z funkcji stanu termodynamicznego nośnika ciepła (pary lub gorącej wody), a wartość entalpii zależy od temperatury i ciśnienia nośnika ciepła.

²⁾Istnieją budynki, w których brak jest technicznych możliwości dokonania pomiaru ilości ciepła dostarczonego do poszczególnych instalacji odbiorczych.

³⁾Problem ten porusza m.in. K. Cichowski (Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP) w artykule opublikowanym w Biuletynie URE nr 2/2000.

⁴⁾Brak możliwości bezpośredniego i prawidłowego pomiaru ilości ciepła dostarczonego do poszczególnych lokali wyjaśniono w tekście powyżej.

⁵⁾PN-EN 835 – „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy bez zasilania energią elektryczną działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego” oraz PN-EN 834 – „Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną”.

⁶⁾Analogiczne określenia zawarte są w rozporządzeniu taryfowym.

⁷⁾Zgodnie z § 26 rozporządzenia przyłączeniowego standardy te obejmują m.in. „*warunki sprzedaży ciepła w zakresie: a) zapewnienia obliczeniowego natężenia przepływu nośnika ciepła, b) dotrzymywania parametrów nośnika ciepła, (...)*”.

⁸⁾Zgodnie z § 2 pkt 13 rozporządzenia taryfowego oraz § 2 pkt 11 rozporządzenia przyłączeniowego określenie „*zewnętrzna instalacja odbiorcza*” oznacza „*odcinki instalacji odbiorczych łączące grupowy węzeł cieplny z instalacjami odbiorczymi w obiektach*” i odpowiednio, zgodnie z § 2 pkt 11 i § 2 pkt 9 tych rozporządzeń „*grupowy węzeł cieplny*” oznacza „*węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden obiekt*”.

URE / Publikacje / Biuletyny URE / Rok 2004 / Nr 1, styczeń 2004 r. /

Umowy sprzedaży ciepła z ROZLICZENIAМИ z użytkownikami lokali w budynku wielolokalowym

Jadwiga Bodych-Wasilewska, Witold Cherubin Autorzy są doradcami Prezesa URE