



POLIMETER Sp. z o.o. Oddział Trójmiasto

ul. Olimpijska 1

84-240 Reda

Sebastian Bobkowski

E-mail: handel@polimeter.com.pl

Tel. 519 749 551

USTAWA PRAWO ENERGETYCZNE - NIEZBĘDNE INFORMACJE DLA ZARZĄDCY NIERUCHOMOŚCI

Czy Zarządca Nieruchomości jest zobligowany Ustawowo do montażu wodomierzy i ciepłomierzy ze zdalnym odczytem w budynku wielolokalowym?

Jesteśmy profesjonalną firmą zajmującą się dystrybucją i montażem urządzeń pomiarowych do wody i ciepła w budynkach wielolokalowych. W ostatnim czasie w wyniku wprowadzenia kolejnych zmian ustawowych w zakresie opomiarowania nieruchomości, otrzymujemy od naszych klientów wiele pytań, dotyczących ustawowej konieczności montażu urządzeń pomiarowych ze zdalnym odczytem.

Mając świadomość zawitości aktualnie obowiązujących przepisów i różnorodność ich interpretacji, postanowiliśmy wyjaśnić, krok po kroku aktualnie obowiązujące prawo i ustawowe przepisy dotyczące opomiarowania nieruchomości w wodomierze i ciepłomierze ze zdalnym odczytem.

W dniu 12 maja 1997r została wprowadzona w życie Ustawa Prawo Energetyczne (Dz. U. 1997r Nr 54 poz. 348) będąca podstawą dla dzisiejszych przepisów. Po przystąpieniu Rzeczypospolitej Polskiej do UE, 4 października 2012r Rada Unii Europejskiej przyjęła nową Dyrektywę w sprawie Efektywności Energetycznej (Energy Efficiency Directive). W wyniku wprowadzenia nowych przepisów unijnych i konieczności ich implementacji w kraju członkowskim, Polska została zobligowana do zmiany Ustawy Prawo Energetyczne i wdrożenie wymagań określonych w Dyrektywie EED. Do dnia dzisiejszego przepisy wielokrotnie zmieniano, a ostatnia zmiana w zakresie opomiarowania wody i ciepła nastąpiła 5 maja 2021r (Dz. U. 2021r poz. 868)

Jedną ze zmian jest zapis w:

Art. 16. Do dnia 1 stycznia 2027 r. właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego zastąpi ciepłomierze, podzielniki kosztów ogrzewania lub wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej zamontowane przed dniem wejścia w życie Ustawy zmienianej w art. 3, w brzmieniu nadanym niniejszą Ustawą, urządzeniami posiadającymi funkcję zdalnego odczytu.

Komentarz:

Czytając wprost tylko ten Art. 16 Ustawy, na który powołują się przede wszystkim wszystkie korporacje i producenci urządzeń ze zdalnym odczytem, to od 1 stycznia 2027r trzeba montować tylko i wyłącznie wodomierze i ciepłomierze posiadające zdalny odczyt. Jak już nie raz życie pokazało, podmioty te lobbują tzw. „swoje prawo” u nie w pełni świadomych klientów i „czytają” im tę Ustawę interpretując ją wybiórczo, zapominając przy tym o pozostałych zapisach, które są dla nich niewygodne i wykluczają wprost Art. 16 Ustawy. Wystarczy spojrzeć na podkreślony zapis w Art. 16 Ustawy „ustawy zmienianej w art.3”, który czytając nie wiele mówi, a o którym piszemy poniżej.



Art. 3. W Ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716) wprowadzono następujące zmiany:

W rozdziale art. 45a ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Jeżeli miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń kosztów zakupu ciepła lub chłodu jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali lub lokali, właściciele lub zarządcy tych budynków lub lokali są obowiązani wyposażyć:

1. te budynki i grupy lokali w ciepłomierze,
2. te lokale, o ile jest to technicznie wykonalne i opłacalne:
 - a) w ciepłomierze lub w podzielniki kosztów ogrzewania,
 - b) w wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej
- posiadające funkcję zdalnego odczytu.”,

po ust. 7 dodaje się ust. 7a i 7b w brzmieniu:

7a. 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

7b. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia budynków, grup lokali lub lokali w urządzenia, o których mowa w ust. 7 pkt 2 i ust. 7a pkt 2 i 3, bierze się pod uwagę w szczególności:

1. jednopunktowe doprowadzanie ciepła do lokali;
2. możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach;
3. korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
4. zakres termomodernizacji budynku;
5. koszty montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.”

Komentarz:

Analizując literalnie aktualnie obowiązujące przepisy, podkreślony został tekst informujący, że aby powstał ustawowy obowiązek montażu wodomierza lub ciepłomierza ze zdalnym odczytem, muszą być spełnione warunki techniczne i ekonomiczne całego przedsięwzięcia, oraz konieczna jest informacja na temat planowanych oszczędności energii w wyniku zastosowania takich rozwiązań.



Wykładnię przepisów na temat opłacalności i zastosowania urządzeń ze zdalnym odczytem zapisano w:

Art. 45d.1 Minister właściwy do spraw energii określi, w drodze rozporządzenia:

1. szczegółowe warunki ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania urządzeń, o których mowa w art. 45a ust. 7 pkt 2;

W dniu 9 grudnia 2021r weszło w życie Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska (Dz. U. 2021. Poz.2273) 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.

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

§ 1. Rozporządzenie określa:

1. szczegółowe warunki ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania w budynku wielolokalowym ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru zużycia ciepłej wody użytkowej służących do rozliczeń kosztów zakupu ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, posiadających funkcję zdalnego odczytu;

§3.1. Techniczną możliwość stosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy, posiadających funkcję zdalnego odczytu ustala się w odniesieniu do rodzaju zastosowanej instalacji w danym budynku wielolokalowym oraz stanu technicznego tego budynku.

2. Opłacalność stosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy, posiadających funkcję zdalnego odczytu ustala się, biorąc pod uwagę projektowaną oszczędność energii w wyniku zastosowania tych urządzeń oraz koszt ich zakupu, montażu i eksploatacji.

§ 4. Ciepłomierze posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku, gdy:

1. instalacja centralnego ogrzewania w lokalu znajdującym się w budynku wielolokalowym posiada jednopunktowy układ zasilania w ciepło wszystkich grzejników znajdujących się w danym lokalu;
2. są spełnione łącznie warunki:
 - a) analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania tych ciepłomierzy,
 - b) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania ciepłomierzy jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,
 - c) ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust. 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,
 - d) zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostatyczne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,
 - e) węzły ciepłe umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją

§ 6. Wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej służące do rozliczeń kosztów zakupu ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej i posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku, gd są spełnione łącznie warunki:

1. analiza techniczna wykaże techniczną możliwość montażu tych urządzeń;
2. analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku instalacji wodomierzy jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń.



Komentarz:

Przedstawione § 3, 4 i 6 Ustawy wyraźnie pokazują, że aby wystąpiła ustawowa konieczność montażu urządzeń ze zdalnym odczytem trzeba spełnić łącznie wszystkie warunki w tym np. warunek techniczny i ekonomiczny. O ile warunki montażu z natury technicznej są prawie zawsze wykonalne, to jako firma z wieloletnim doświadczeniem w branży pomiarowej, chylimy czoła temu kto wykaże w swojej pięcioletniej analizie ekonomicznej, że poprzez zdalny odczyt Wspólnota Mieszkaniowa zyska oszczędność energii i obniży koszty, tym bardziej, że większość np. ciepłomierzy i wodomierzy jest montowanych na ogólnodostępnych klatkach schodowych i nie ma do nich utrudnionego dostępu. Sam fakt, że cena tańszego produktu jakim są wodomierze (ciepłomierze są droższe) z modułem radiowym jest wyższa prawie 150% od wodomierzy bez modułu radiowego, który tak samo zmierzy zużycie wody jak wodomierz posiadający taki moduł, co pokazuje, że cała inwestycja jest nieopłacalna i ze szkodą dla właścicieli lokali.

Nie zrozumiały jest też zapis § 4 ust. 2 lit c, bo co ma zdalny odczyt liczników do ilości dostarczonego i zużytego ciepła, które jest mierzone przez licznik, a nie przez moduł radiowy. My jako firma zajmująca się opomiarowaniem tego nie wiemy i chyba też nie wie tego osoba pisząca treść tej Ustawy. Jeżeli już zaistnieje taka sytuacja jak opisuje ustawodawca w/w paragrafie, to modernizacji należy poddać instalację i sam węzeł cieplny, a montować liczniki ciepła ze zdalnym odczytem, które niego w pracy instalacji nie zmieniają, a spowodują tylko dodatkowe koszty dla użytkownika.

Ponad to jaki ciepłomierz mieszkaniowy posiadający funkcje zdalnego odczytu ma wpływ na węzeł cieplny i ma umożliwiać zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją. Mamy wrażenie, że i tego też sam Ustawodawca nie wie, a opisuje to jako warunek w § 4 ust. 2 lit e.

Dodatkowo w Rozporządzeniu zapisano w:

- § 11. 1. Przepisów § 3–5 nie stosuje się w przypadku budynku wielolokalowego, który w dniu wejścia w życie rozporządzenia był wyposażony w ciepłomierze albo w podzielniki kosztów ogrzewania, zarówno posiadające, jak i nieposiadające funkcji zdalnego odczytu, umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych lokali.
2. Przepisów § 3 i § 6 nie stosuje się w przypadku budynku wielolokalowego, który w dniu wejścia w życie rozporządzenia był wyposażony w wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej w poszczególnych lokalach, zarówno posiadające, jak i nieposiadające funkcji zdalnego odczytu.

Komentarz:

Wniosek, ustawodawca w § 11 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska zapisał, że **w budynkach już wyposażonych w wodomierze i ciepłomierze nie trzeba montować urządzeń ze zdalnym odczytem i tak naprawdę te budynki nie są one objęte Ustawą.**

Mając na uwadze fakt, że Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w drodze Ustawy (Dz. U. 2021r Poz. 2273) nastąpiło po opublikowaniu Ustawy o zmianie Ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych Ustaw (Dz. U. 2021r poz. 868) i są w nim zawarte wytyczne dotyczące Art. 45d.1 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, to Zarządcy Nieruchomości nie muszą montować w już wybudowanych budynkach wielolokalowych urządzeń ze zdalnym odczytem.



W drodze naszego komentarza do całości przedstawionych przepisów, bez wybiórczego ich traktowania. Wspólnoty nie muszą tam gdzie nie trzeba (klatki schodowe) ponosić dodatkowych kosztów z tytułu zakupu i montażu bardzo drogich wodomierzy i ciepłomierzy radiowych. Należy też pamiętać, że koszt zakupu urządzeń często nie jest kosztem końcowym, ponieważ są firmy, które nie sprzedają zestawów do samodzielnego radiowego odczytu wodomierzy i ciepłomierzy, tylko świadczą usługę odczytu, która wynosi od kilkunastu do kilkudziesięciu złotych (od jednego urządzenia) w pięcioletnim okresie eksploatacji urządzeń, co znacząco podnosi koszt całej inwestycji.

Trzeba mieć też świadomość, że niektóre firmy próbują za wszelką cenę sprzedać swoim klientom urządzenia ze zdalnym odczytem i nie jest ich celem zwiększenie efektywności energetycznej budynku i umożliwienie zaoszczędzenie energii przez mieszkańców, bo przez zdalny odczyt nie jest to możliwe, tylko maksymalizacja ich zysków, poprzez sprzedaż i obsługę zamontowanych urządzeń, co jest dobre dla nich, lecz nie koniecznie dla mieszkańców.