



# Czy funkcja zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych jest obowiązkowa?

Czy właściciel lub zarządca budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe podlega karze za niewykonanie obowiązku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe posiadające funkcję zdalnego odczytu?

**Wojciech Jan Konieczny** zarządca nieruchomości (lic. nr 14587), biegły sądowy

**O** pomiarowanie zużycia zakupionego ciepła czy paliwa gazowego jest uregulowane w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

§135. 1. Instalacje ogrzewcze powinny być zaopatrzone w odpowiednią aparaturę kontrolną i pomiarową, zapewniającą ich bezpieczne użytkowanie.

2. W budynkach z instalacją ogrzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej powinny znajdować się urządzenia służące do rozliczania zużytego ciepła:

1) ciepłomierz (układ pomiarowo-rozliczeniowy) do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do instalacji ogrzewczej budynku;

2) urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku.

3. W przypadku zasilania instalacji ogrzewczej wodnej z kotłowni w budynku mającym więcej niż jedno mieszkanie lub lokal użytkowy należy zastosować następujące urządzenia służące do rozliczania kosztów zużytego ciepła:

1) urządzenie do pomiaru ilości zużytego paliwa w kotłowni;

2) urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku.

Właściwe gospodarowanie energią elektryczną, ciepłą czy paliwami węglowodorowymi jest nie tylko koniecznością. Dlatego ustawodawca przygotował zmiany w obowiązujących przepisach prawa, uzupełniających wymóg „zaopatrzenia w odpowiednią aparaturę kontrolną i pomiarową” o funkcję zdalnego odczytu.

W art. 45a ustawy Prawo energetyczne, zapisano:

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.

Obowiązek ten zgodnie z art. 45a pkt 7a jest jednak uzależniony od technicznej wykonalności i opłacalności, **co szczególnie zostało określone w §3. 1. rozporządzenia z 7 grudnia 2021 r. Ministra Klimatu i Środowiska**. W §4 i w §5 rozporządzenia podano zasady stosowania urządzeń pomiarowych z funkcją zdalnego odczytu.

## Odpowiada właściciel lub zarządca

### Rozdział 7 Kary pieniężne

Art. 56. 1. stanowi: Karze pieniężnej podlega ten, kto:

6a) będąc właścicielem lub zarządcą budynku wielolokalowego, o którym mowa w art. 45a ust. 6, narusza obowiązek wyposażenia lokali budynku wielolokalowego w przyrządy pomiarowe lub urządzenia umożliwiające rozliczanie kosztów ciepła według zużycia kosztów ogrzewania oraz zużycia ciepłej wody w takich lokalach budynku wielolokalowego lub nie stosuje rozliczania kosztów według zużycia albo odmawia wypełnienia obowiązków informacyjnych, o których mowa w art. 45a ust. 4a i art. 45c, lub pobiera opłaty za wypełnienie tych obowiązków informacyjnych;

10) nie utrzymuje w należytym stanie technicznym obiektów, instalacji i urządzeń.

W przypadku nie wykonania przepisów w art. 56.3 ustawy Prawo energetyczne określono katalog kar pieniężnych z podaniem ich wysokości, odnoszących się do właściciela lub zarządcy, który zgodnie z art. 184a UGN jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami.

3. Wysokość kary pieniężnej, o której mowa: 1) 18) w ust. 1 pkt 1, 1b–1e, 1g, 1k, 2, 3a–6c, 8–11, 12d–17b, 18a–20, 21a–27, 30a, 30d, 30g, 30h, 30r–30t, 31, 32, 35–38, nie może być niższa niż 10 000 zł i wyższa niż 15%

przychodu ukaranego przedsiębiorcy, osiągniętego w poprzednim roku podatkowym, a jeżeli kara pieniężna związana jest z działalnością prowadzoną na podstawie koncesji, wysokość kary nie może być niższa niż 10 000 zł i nie może być wyższa niż 15% przychodu ukaranego przedsiębiorcy, wynikającego z działalności koncesjonowanej, osiągniętego w poprzednim roku podatkowym.

O ile kara pieniężna jest przewidziana dla właściciela, który podejmuje ostateczną decyzję o sfinansowaniu wyposażenia urządzeń pomiarowych w funkcję zdalnego odczytu, to jednak zagrożenie karą pieniężną zarządcy nie musi wynikać z jego zaniedbań, dlatego powinien on odpowiednio dokumentować składane właścicielowi wnioski o stosowanie przepisów prawa.

## Kiedy kary nie zagrożą?

Nie w każdym przypadku wymagane będzie wyposażenie urządzeń pomiarowych w funkcję zdalnego odczytu, co może wynikać z technicznej możliwości czy opłacalności, biorąc pod uwagę projektowaną oszczędność energii w porównaniu do kosztu zakupu, montażu i eksploatacji urządzeń pomiarowych.

Istotne będzie oparcie kalkulacji opłacalności na możliwie wiarygodnych danych, aby przy zbyt optymistycznych kalkulacjach nie przeliczyć się tym bardziej, że ostateczny wynik opłacalności pojawi się na koniec okresu projekcji, tj. po pięciu latach.

Ponadto, zgodnie z §11 rozporządzenia MKiŚ z 7 grudnia przepisy o ciepłomierzach, podzielnikach kosztów ogrzewania oraz wodomierzy c.w.u. z funkcją zdalnego odczytu nie są stosowane w przypadku budynku wielolokalowego, który był wyposażony w podzielniki kosztów albo ciepłomierze oraz w wodomierze ciepłej wody użytkowej przed wejściem w życie rozporządzenia.

Właściciel lub zarządca powinien jednak dostosować regulamin rozliczeń do §9 i §10 rozporządzenia w zakresie udzielanych użytkownikom lokali informacji związanych z rozliczeniem kosztów mediów.

Przykładowy kalkulator opłacalności można pobrać na [www.konieczny-biegly.pl](http://www.konieczny-biegly.pl)