ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
ul. Jasna 1
www.zrsmrp.com.pl
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 10 listopada 2026 roku

Pan

Miłosz Motyka

L.dz./1289/EJ/2026

Minister Energii

Szanowny Panie Ministrze,

Dotyczy: założeń do projektu ustawy o szczególnej ochronie niektórych odbiorców paliw gazowych w 2027 r. w związku z sytuacją na rynku gazu oraz o zmianie niektórych ustaw (nr UD 501).

W związku z opublikowaniem założeń do projektu *ustawy o szczególnej ochronie niektórych odbiorców paliw gazowych w 2027 r. w związku z sytuacją na rynku gazu oraz o zmianie niektórych ustaw* (nr UD 501) Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w imieniu spółdzielni mieszkaniowych i ich mieszkańców zwraca się z prośbą o kompleksową ochronę mieszkańców przed drastycznymi cenami gazu zarówno dla dostawy gazu dla potrzeb bytowych, jak i gazu stanowiącego paliwo zużywane na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody.

Projekt ustawy nr UD 501 przewiduje czasowe ustalenie maksymalnej ceny paliw gazowych stosowanej w rozliczeniach z odbiorcami, o których mowa w art. 62b ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2026 r. poz. 43, ze zm.).

Zgodnie z art. 62b ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo energetyczne do odbiorców chronionych należą odbiorcy paliw gazowych:

a) w gospodarstwach domowych,

b) będących wspólnotami mieszkaniowymi, o których mowa w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, albo spółdzielniami mieszkaniowymi, o których mowa w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, które z mocy ustawy, umowy lub innego tytułu prawnego są uprawnione lub zobowiązane do zapewnienia paliwa gazowego w lokalach mieszkalnych na potrzeby zużycia przez gospodarstwa domowe, w lokalach podmiotów, o których mowa w lit. d, w zakresie, w jakim zużywają paliwo gazowe na potrzeby określone w tym przepisie lub do lokalnej produkcji ciepła zużywanego w gospodarstwach domowych znajdujących się w budynkach wielolokalowych należących do podmiotów, o których mowa w tym przepisie lub w lokalach podmiotów określonych w lit. d, oraz będących lokalami mieszkalnymi

stanowiącymi gospodarstwa domowe, które są zlokalizowane w budynkach wielomieszkaniowych, które nie wchodzą w skład zasobu spółdzielni mieszkaniowej, wspólnoty mieszkaniowej lub nie stanowią lokali mieszkalnych zaliczanych do gospodarstw domowych, w lokalach podmiotów, o których mowa w lit. d,

c) innych niż podmioty, o których mowa w lit. b, które z mocy ustawy, umowy lub innego tytułu prawnego są uprawnione lub zobowiązane do zapewnienia paliwa gazowego w lokalach mieszkalnych na potrzeby zużycia przez gospodarstwa domowe, w lokalach podmiotów, o których mowa w lit. d, w zakresie, w jakim zużywają paliwo gazowe na potrzeby określone w tym przepisie lub do lokalnej produkcji ciepła zużywanego w gospodarstwach domowych znajdujących się w budynkach wielolokalowych lub w lokalach podmiotów określonych w lit. d, pod warunkiem złożenia oświadczenia, o którym mowa w art. 62ba.

Na mocy tych przepisów ochroną objęte będą więc gospodarstwa domowe zużywające gaz dla celów bytowych oraz spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty i inne podmioty, które eksploatują kotłownie własne zasilane gazem na potrzeby ogrzania budynków mieszkalnych.

Przyjęcie takich założeń spowoduje, że bez ochrony przed podwyżkami cen gazu pozostaną mieszkańcy budynków wielolokalowych, zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty mieszkaniowe oraz przez inne podmioty, które do celów ogrzewania i podgrzania wody nabywają energię cieplną od przedsiębiorstw ciepłowniczych i innych podmiotów eksploatujących ciepłownie, w których paliwem do produkcji energii cieplnej jest gaz ziemny.

Ceny gazu nabywanego przez przedsiębiorstwa ciepłownicze przełożą się bezpośrednio na ceny ciepła dostarczanego do budynków mieszkalnych.

Do 30 czerwca 2025 roku mieszkańcy ci chronieni byli przed podwyżkami cen ciepła ustawami przewidującymi ochronę odbiorców ciepła systemowego w oparciu o mechanizm średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą, a następnie w oparciu o mechanizm maksymalnej ceny dostawy ciepła:

- *ustawa z dnia 15 września 2022 o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw* (Dz. U. 2023, poz. 1772 ze zm.), która weszła w życie 20 września 2022 roku ustalała zasady wsparcia odbiorców ciepła systemowego w oparciu o mechanizm średniej cenę wytwarzania ciepła z rekompensatą.

- *ustawa z dnia 8 lutego 2023 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. 2023, poz. 295), która weszła w życie 15 lutego 2023 roku, wprowadziła ochronę przed podwyżkami cen ciepła w oparciu o mechanizm maksymalnej ceny dostawy ciepła.

- *ustawa z dnia 7 grudnia 2023 r. o zmianie ustaw w celu wsparcia odbiorców energii elektrycznej, paliw gazowych i ciepła* (Dz. U. 2023, poz. 2760) utrzymała zasadę maksymalnej ceny dostawy ciepła w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku.

- *ustawa z dnia 23 maja 2024 roku o bonie energetycznym oraz o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczenia cen energii elektrycznej, gazu ziemnego i ciepła systemowego* zachowała w okresie od 1 lipca 2024 roku do 30 czerwca 2025 roku mechanizm maksymalnej ceny dostawy ciepła, zmieniła jednak wartości przyjęte do ustalania maksymalnej ceny dostawy ciepła oraz średniej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą.

Do Związku Rewizyjnego docierają sygnały od spółdzielni mieszkaniowych, że prognozowane podwyżki cen ciepła nabywanego przez spółdzielnie mieszkaniowe z ciepłowni zasilanych gazem należących do przedsiębiorstw ciepłowniczych wzrosnąć mogą nawet o kilkadziesiąt procent.

Należy zauważyć, że wiele przedsiębiorstw wytwarzających ciepło podjęło działania modernizacyjne źródeł wytwórczych, polegające na odejściu od węgla i uruchomieniu jednostek wytwórczych zasilanych gazem ziemnym w celu zapewnienia efektywnego systemu ciepłowniczego. Odbiorcy będą ponosić latami koszty modernizacji tego systemu, ale także gwałtownie wzrosną ceny ciepła dostarczanego do zasobów mieszkaniowych spółdzielni i wspólnot.

Niektóre przedsiębiorstwa ciepłownicze zasilane są gazem eksploatowanym ze złóż rodzimych w Polsce i tu również nastąpią podwyżki cen ciepła sięgające kilkudziesięciu procent.

Celem projektu ustawy jest *„ograniczenie wpływu niestabilności rynku gazu na odbiorców wymagających szczególnej ochrony oraz zapewnienie im większej przewidywalności kosztów w 2027."*

W imieniu mieszkańców spółdzielni dziękujemy za podjęcie działań ochronnych dla odbiorców wrażliwych gazu, jednak ochrona ta powinna dotyczyć wszystkich mieszkańców budynków wielolokalowych w spółdzielniach i wspólnotach, których dotkną podwyżki cen gazu.

Wobec powyższego zwracamy się z prośbą o poszerzenie w ustawie katalogu podmiotów objętych dostawą gazu z zastosowaniem mechanizmu maksymalnej ceny paliw gazowych o podmioty zużywające gaz do produkcji energii cieplnej w zakresie, w jakim te podmioty zużywają gaz do produkcji energii cieplnej dostarczanej do spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych oraz innych podmiotów zobowiązanych do zarządzania budynkami mieszkalnymi wielolokalowymi.

Inne potraktowanie tak ważnego tematu jest niesprawiedliwe i krzywdzące dla mieszkańców budynków zasilanych w energię cieplną z przedsiębiorstw ciepłowniczych wykorzystujących gaz do wytworzenia energii cieplnej.

Dojdzie do sytuacji, że opłaty za ogrzewanie w budynkach mieszkalnych zasilanych w energię cieplną przez przedsiębiorstwo ciepłownicze będą wielokrotnie wyższe niż opłaty w budynku mieszkalnym zlokalizowanym obok, lecz zasilanym w energię cieplną z kotłowni własnej spółdzielni czy wspólnoty.

Pokreślić należy, że opłaty za ciepło stanowią znaczną część opłaty za lokale mieszkalne.

Ciągły wzrost innych kosztów związanych z utrzymaniem lokali, a w większości niezależnych od zarządców budynków mieszkalnych spowoduje, że wzrośnie liczba osób, które nie będą w stanie ponosić zwiększonych obciążeń finansowych.

z wyrazami szacunku.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
Tomasz Jordeczka

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Jankowski