

Indywidualne rozliczanie kosztów ciepła c.o.

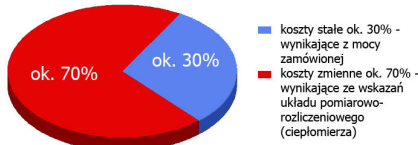
Indywidualne opomiarowanie oraz rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania od lat budzi w Polsce szereg obaw i kontrowersji. Wielu Właścicieli i Zarządców nieruchomości, a także końcowych odbiorców ciepła (Użytkowników lokali) wstrzymuje się z wdrożeniem systemu indywidualnego opomiarowania i rozliczania kosztów c.o., co skutkuje ponoszeniem większych-zbędnych opłat na c.o.

Obawy przed zmianą dotychczasowego systemu rozliczeń wynikają ze złej opinii tzw. „podzielnikowego systemu rozliczeń”, co jest następstwem stosowania wielu typów podzielników, które nierzetelnie mierzą ilość ciepła oddanego przez grzejniki. Gdyby dotychczasowi inwestorzy nie marginalizowali kwestii dokładności pomiaru przez podzielniki i stosowali dobrej jakości podzielniki, to zapewne już dawno byłby zakończony proces indywidualnego opomiarowania i rozliczania kosztów c.o. – tak jak to ma miejsce w przypadku zimnej i ciepłej wody. Warto zauważyć, że już od wielu lat coraz większą uwagę poświęca się dokładności pomiarów za pomocą wodomierzy i ciepłomierzy.

W Polsce od lat dostępne są podzielniki kosztów c.o. firmy Brunata, które gwarantują rzetelny pomiar zużycia oddanego przez grzejniki i gwarantują sprawiedliwy podział tzw. kosztów zużycia. Dzięki opracowanemu systemowi skal (dobieranych do mocy grzejnika) – wskazania podzielników są zrozumiałe, a system rozliczeń jest czytelny dla użytkownika lokalu. Niniejszą ulotkę opracowaliśmy, aby przybliżyć Państwu najistotniejsze kwestie związane z powstawaniem i rozliczaniem kosztów c.o.

POWSTAWIANIE KOSZTÓW CIEPŁA C.O. W BUDYNKU.

Zgodnie z zawartą umową z Dostawcą ciepła, Właściciel lub Zarządca budynku comiesięcznie otrzymuje faktury za ciepło (za moc zamówioną – także poza sezonem grzewczym). Na fakturach wystawianych przez Dostawcę ciepła wyszczególnionych jest kilka pozycji, które zasadniczo można podzielić na dwie grupy (patrz wykres obok):



Po zakończeniu 12 miesięcznego okresu rozliczeniowego Zarządca lub Właściciel budynku na podstawie otrzymanych faktur wylicza koszt zakupu i ilość zużytego ciepła przez budynek.

Zgodnie z Prawem Energetycznym, Użytkownicy lokali w danym budynku muszą pokryć całkowicie koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku.

Jeśli budynek nie ma urządzeń służących do indywidualnego opomiarowania i rozliczania kosztów ciepła c.o., to „podzielnikiem kosztów” ciepła zakupionego u dostawcy jest 1 m² powierzchni budynku. Rozliczanie kosztów ciepła tylko wg powierzchni lokali (tj. wg m²) było i jest najbardziej niesprawiedliwym sposobem rozliczania kosztów c.o., gdyż bez względu na ilość pobieranego ciepła (z grzejników c.o.) i różne temperatury w poszczególnych lokalach, każdy użytkownik płaci za ciepło taką samą stawkę. Oznacza to, że użytkownik, który ma w lokalu 18-20 °C płaci za ciepło tyle samo, co użytkownik mający 25-28 °C.

BrunPol Serwis – podzielniki Brunata: montujemy raz – stosujemy kilkadziesiąt lat
www.brunpolservis.pl, e-mail: serwis@brunpolservis.pl, tel./fax 41 331 20 38

TRZYKŁADNIKOWY SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CIEPŁA C.O.

Indywidualne rozliczanie kosztów ciepła c.o. wg zużycia - polega na uzależnieniu części kosztów (tzw. kosztów zużycia) od ilości ciepła wyemitowanego przez grzejniki w poszczególnych lokalach.

- Warunkiem prowadzenia indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła c.o. jest:
 - przyjęcie przez Właściciela lub Zarządcę budynku regulaminu indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła c.o.

W regulaminie m.in. określa się: początek oraz koniec okresu rozliczeniowego, procentową wartość kosztów stałych, wspólnych i zużycia oraz zasady wyliczania cen jednostkowych, a także sposób rozliczeń lokali nieopomiarowanych lub z nieodczytanymi podzielnikami.

Do pomiaru ilości ciepła zużytego przez grzejniki - stosuje się cieczowe lub elektroniczne podzielniki kosztów c.o. (zgodnie z PN-EN 834 i PN-EN 835 – Podzielniki kosztów ogrzewania służą do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki). Zarejestrowane przez podzielniki kosztów ciepła c.o. jednostki wskazywane lub jednostki zużycia - są podstawą do przypisania każdemu lokalowemu części kosztów zużycia - proporcjonalnie do ilości ciepła oddanego przez grzejniki. Warunkiem prawidłowej pracy systemu jest wyposażenie budynku w jeden określony typ oraz rodzaj podzielnika (cieczowy lub elektroniczny). Podzielniki kosztów rejestrują zużycie wg jednostek wskazywanych (wówczas wyświetlana na podzielniku wartość wskazywana jest mnożona w systemie komputerowym, przez współczynnik mocy grzejnika – wynik obliczeń jest wartością zużycia) lub wg jednostek zużycia - mających równoważność energetyczną każdej jednostki. Rejestrowanie wg wartości zużycia możliwe jest na cieczowych lub elektronicznych podzielnikach firmy Brunata - posiadających system skal dobranych i montowanych (w podzielnikach elektronicznych-programowanych) – właściwie dla danego typu i mocy grzejnika. Montaż podzielników jest wykonywany przez specjalistyczną firmę rozliczeniową (dostawcę systemu) i musi być realizowany za zgodą oraz wiedzą Właściciela lub Zarządcy budynku.

Jakość i dokładność rejestracji zużycia przez podzielniki ma zasadnicze znaczenie przy pomiarze ilości ciepła oddanego przez poszczególne grzejniki i określeniu wysokości kosztów zużycia dla poszczególnych lokali. Aby uniknąć błędów w prawidłowym podziale kosztów zużycia na lokale należy stosować tylko takie podzielniki kosztów, które spełniają trzy podstawowe kryteria:

- nie rejestrują zużycia na nieczynnych grzejnikach;
- rejestrują zużycie jeśli grzejnik emituje ciepło pochodzące z systemu c.o.
- nie naliczają zużycia jeśli ciepło pochodzi z innych źródeł jak z c.o.

2. Odczyty podzielników kosztów c.o.

Odczyty podzielników są wykonywane raz w roku przez upoważnionych przedstawicieli firmy rozliczeniowej. Koniec okresu rozliczeniowego może przypadać na każdy miesiąc. Odczyty odbywają się w terminie uzgodnionym z Właścicielem lub Zarządcą budynku. O dokładnym terminie odczytów każdorazowo Użytkownicy lokali są powiadamiani z kilkudniowym wyprzedzeniem ogłoszeniami umieszczonymi na klatce schodowej. Pracownik wykonujący odczyt podzielników w mieszkaniu odnotowuje zarejestrowane zużycie w protokole odczytowym, którego kopię pozostawia u Użytkownika lokalu. W przypadku wykonywania odczytu podzielników elektronicznych - drogą radiową, wszystkie dane niezbędne do rozliczeń odczytywane są bez wchodzenia do mieszkania i transmitowane elektronicznie do systemu komputerowego.

3. Rozliczanie kosztów ciepła c.o.

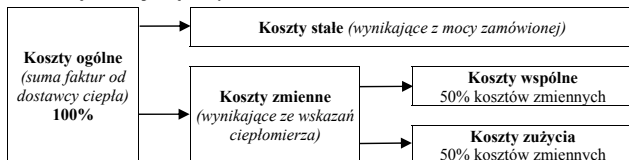
Wykonuje firma rozliczeniowa, która dostarczyła, i zamontowała podzielniki kosztów ciepła c.o. oraz posiada licencję producenta na prowadzenie obsługi serwisowo-rozliczeniowej. Rozliczenie wykonywane jest po zakończeniu 12 miesięcznego okresu rozliczeniowego, dla którego znane są rzeczywiste koszty ogrzewania - wynikające z mocy zamówionej i ilości zużytego ciepła.

BrunPol Serwis – rzetelne pomiary, profesjonalne rozliczenia

www.brunpolservis.pl, e-mail: serwis@brunpolservis.pl, tel./fax 41 331 20 38

Po wdrożeniu indywidualnego opomiarowania i rozliczania kosztów ciepła c.o. w budynku okres rozliczeniowy nie musi pokrywać się z rokiem kalendarzowym. Ważne jest, aby początek okresu rozliczeniowego rozpoczął się pierwszego dnia wybranego miesiąca i trwał do ostatniego dnia dwunastego miesiąca.

4. Proponowany przez BrunPol Serwis (od 1997r.) podział kosztów ogólnych na część stałą i zmienną oraz wspólną i zużycia



5. Wyliczenie cen jednostkowych

Koszty jednostkowe wyliczane są odrębnie dla każdego okresu rozliczeniowego i uzależnione są od wysokości kosztów stałych, wspólnych i zmiennych, a także od wielkości ogrzewanych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz od ilości jednostek zużytych w budynku (po uwzględnieniu współczynników redukcyjnych ze względu na niekorzystne usytuowanie lokalu).

a) **Koszty stałe** – rozliczane wg m² powierzchni lokali (ogrzewanej i oczyszczowanej). Koszty te obejmują opłaty stałe płacone przez 12 miesięcy na rzecz dostawcy ciepła.

$$\frac{\text{Koszty stałe [zł]}}{\text{Łączna powierzchnia lokali [m}^2\text{]}} = \text{Jednostkowy koszt stały [zł/m}^2\text{]}$$

b) **Koszty wspólne** – rozliczane wg m² powierzchni lokali (ogrzewanej i oczyszczowanej). Koszty te obejmują ogrzanie powierzchni ogólnodostępnych (np. klatki schodowe, piwnice, suszarnie itp.) oraz ciepło emitowane przez pionowy i poziomy instalacji centralnego ogrzewania, przenikanie ciepła przez ściany.

$$\frac{\text{Koszty wspólne [zł]}}{\text{Łączna powierzchnia lokali [m}^2\text{]}} = \text{Jednostkowy koszt wspólny [zł/m}^2\text{]}$$

Koszty stałe (wraz z kosztami wspólnymi) najczęściej stanowią 60% kosztów całkowitych.

Użytkownik lokalu nie ma wpływu na wysokość kosztów stałych oraz wspólnych - dlatego koszty te rozlicza się wg powierzchni lub kubatury lokalu, tj. niezależnie od ilości ciepła wyemitowanego przez grzejniki i wskazań podzielników.

c) **Koszty zużycia** - są to koszty ciepła wyemitowanego przez grzejniki zamontowane w poszczególnych lokalach. Koszty te określa się na podstawie wskazań podzielników c.o. zamontowanych na grzejnikach (po uwzględnieniu współczynników redukcyjnych ze względu na niekorzystne usytuowanie lokalu), a w lokalach nieopomiarowanych wg zasad określonych w regulaminie zatwierdzonym przez Właściciela lub Zarządcę budynku.

$$\frac{\text{Koszty zużycia [zł]}}{\text{Suma zredukowanych jednostek w budynku [jednostki]}} = \text{Jednostkowy koszt zużycia [zł/jedn.]}$$

Koszty zużycia najczęściej stanowią 40% kosztów całkowitych.

Jak wynika z powyższego, przed uzyskaniem dokładnych danych o kosztach ciepła w budynku i wysokości kosztów zmiennych, a także ilości zużytych jednostek we wszystkich lokalach - niki nie jest w stanie przewidzieć jakie będą jednostkowe koszty zużycia.

6. Współczynniki redukcyjne.

BrunPol Serwis – podzielniki Brunata: montujemy raz – stosujemy kilkadziesiąt lat
www.brunpolservis.pl, e-mail: serwis@brunpolservis.pl, tel./fax 41 331 20 38

W budynku wielolokalowym część lokali jest niekorzystnie usytuowana (np. lokale na parterze, przy ścianach szczytowych i pod dachem) w stosunku do innych lokali (w środku budynku – częściowo ogrzewane ciepłem sąsiedniego lokalu), co ma duży wpływ na ilość ciepła, które lokal musi pobrać, aby ogrzać pomieszczenie np. do temp. 20° C. Aby zniwelować istniejące różnice dla lokali niekorzystnie usytuowanych określa się kod położenia lokalu, któremu odpowiada właściwy współczynnik redukcyjny zmniejszający ilość jednostek zarejestrowanych przez podzielniki. Współczynniki redukcji nie dotyczą lokali nieopomiarowanych.

7. Wyliczenie kosztów ciepła dla poszczególnych lokali.

Po obliczeniu kosztów jednostkowych części stałej, wspólnej oraz zużycia wylicza się koszty ciepła dla poszczególnych lokali. Kosztem stałym jest iloczyn kosztu jednostkowego 1 m² i powierzchni lokalu, kosztem wspólnym jest iloczyn kosztu jednostkowego 1 m² i powierzchni lokalu, a kosztem zużycia iloczyn jednostkowej ceny jednostki i ilości jednostek zużytych w danym lokalu (po uwzględnieniu współczynników redukcyjnych ze względu na niekorzystne usytuowanie lokalu).

Jednostkowy koszt stały [zł/m ²]	*	Pow. lokalu [m ²]	=	Koszty stałe [zł/lokal]
Jednostkowy koszt wspólny [zł/m ²]	*	Pow. lokalu [m ²]	=	Koszty wspólne [zł/lokal]
Jednostkowy koszt zużycia [zł/jedn.]	*	Zużycie w lokalu [jedn.]	=	Koszty zużycia [zł/lokal]

Kosztem ciepła dla lokalu jest suma kosztów stałych, wspólnych i zużycia.

Powierzchnia lokalu i różnicowane zużycie ciepła (określone w jednostkach) ma zasadniczy wpływ na wysokość kosztów ciepła wyliczonych dla danego lokalu.

8. Zaliczka na poczet opłat za c.o.

Zarządca budynku na podstawie zużycia oraz kosztów ciepła w minionych sezonach grzewczych i po uwzględnieniu prognozowanych opłat za ciepło określa zaliczkę, którą Użytkownicy lokali wpłacają comiesięcznie przy innych opłatach za lokal. Naliczone zaliczki podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

9. **Wynik rozliczenia** - czyli wyliczenie wartości bilansowej pomiędzy naliczoną zaliczką, a rzeczywistymi wyliczonymi kosztami ciepła dla lokalu. Wartość bilansowa uwzględnia koszt obsługi rozliczeniowej.

$$\text{Zaliczka dla lokalu} - \text{Koszt ciepła} + \text{Koszty rozliczeń} = \text{Bilans [zł]}$$

10. Przekazywanie rozliczeń.

Firma rozliczeniowa po zakończeniu rozliczeń przekazuje Zarządcy zbiorcze rozliczenia dla całego budynku oraz rozliczenia dla poszczególnych użytkowników lokali. Zarządca przekazuje rozliczenia użytkownikom lokali, którzy zgodnie z wyliczoną wartością bilansową mają nadpłatę lub niedopłatę.

Jakość zastosowanych podzielników kosztów c.o. (dokładność pomiaru zużycia ciepła oddanego przez grzejniki) i czytelność wdrożonego systemu rozliczeń ma zasadniczy wpływ na wiarygodność dokonywanych pomiarów oraz zrozumienie rozliczeń, co skutkuje zadowoleniem lub niezadowoleniem z wdrożonego systemu rozliczeń.

ZAPRASZAMY DO WSPÓŁPRACY

BrunPol Serwis – rzetelne pomiary, profesjonalne rozliczenia

www.brunpolservis.pl, e-mail: serwis@brunpolservis.pl, tel./fax 41 331 20 38