

Indywidualne rozliczanie kosztów ciepłej wody

Indywidualne rozliczanie kosztów ciepłej wody użytkowej najczęściej wykonywane jest w oparciu o dotychczasowy powszechnie przyjęty sposób, czyli Użytkownik płaci określoną stawkę za 1 m³ ciepłej wody. Niejednokrotnie cenę 1 m³ wody określa się z góry, a niebilansujący się koszt ciepła c.w.u. dodawany jest do kosztów ogrzewania.

Taki sposób rozliczeń ma wiele niedoskonałości (błędy w rozliczeniach kosztów wynoszą do 700 zł/lokal), jest niesprawiedliwy i krzywdzi znaczną grupę Użytkowników lokali (tych, którzy zużywają więcej wody jak średnia w innych lokalach).

Ze względu na specyfikę powstawania kosztów ciepła c.w.u., a także ze względu na częste niebilansowanie się ilości zużytej wody w poszczególnych lokalach z ilością wody dostarczonej do budynku, występuje problem niebilansujących się opłat naliczonych Użytkownikom i kosztów poniesionych na zakup wody lub ciepła.

Proponujemy Państwu wprowadzenie stosowanej przez naszą firmę od ponad 20-tu lat sprawiedliwej i sprawdzonej metody indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła zużytego do podgrzania wody.

Cheąc prawidłowo rozliczyć koszty ciepła na poszczególne lokale, bezwzględnie należy osobno rozliczać koszty ciepła c.w.u. oraz koszty wody wraz z kosztami ścieków. Koszty ciepła c.w.u. należy rozliczać dwu- lub trzyskładnikowo tak, aby tzw. koszty stałe i koszty wspólne były rozliczane niezależnie od wskazań wodomierzy, a wg wodomierzy należy rozliczać tylko taką część kosztów ciepła, która wynika z ilości ciepła zawartego w ciepłej wodzie dostarczonej do lokalu.

POWSTAWIANIE KOSZTÓW CIEPŁA C.W.U. W BUDYNKU.

Zgodnie z umową zawartą z Dostawcą ciepła, Właściciel lub Zarządca budynku comiesięcznie otrzymuje faktury za ciepło pobrane dla potrzeb c.w.u. Na fakturach wystawianych przez Dostawcę ciepła wyszczególnionych jest kilka pozycji, które wynikają z taryf za ciepło i które zasadniczo można podzielić na dwie grupy:

- koszty stałe – wynikające z mocy zamówionej,
- koszty zużycia – wynikające z ilości zużytego ciepła przez budynek.

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

TRZYSKŁADNIKOWY SYSTEM ROZLICZEŃ KOSZTÓW CIEPŁA C.W.U.

1. **Warunkiem wykonywania rzetelnych indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła c.w.u. jest wyposażenie lokali w niezbędne urządzenia (wodomierze) służące do pomiaru ilości ciepłej wody użytkowej dostarczonej do lokalu.**

Abym dany lokal rozliczać jego zużycia należy zamontować w nim wodomierz, których wskazania będą podstawą do określenia ilości zimnej wody i ciepła w niej zawartego.

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

Warunkiem prawidłowej pracy systemu jest zamontowanie wodomierzy zgodnie z warunkami technicznymi montażu wodomierzy oraz posiadanie wodomierzy wolnych od uszkodzeń, zaplombowanych i posiadających ważną legalizację. Wymiana lub montaż nowych wodomierzy powinien odbywać się na zlecenie Właściciela lub Zarządcy budynku i w każdym przypadku musi być potwierdzony stosownym protokołem dokumentującym stany zdemontowanych oraz zamontowanych wodomierzy, a także numery wodomierzy i plomb.

Montaż nowych wodomierzy może, i naszym zdaniem powinien, być połączony z montażem modułów do odczytu wodomierzy drogą radiową. Radiowa metoda odczytu staje się standardem i nie angażuje Użytkownika lokalu oraz Zarządcy budynku w proces dokonywania odczytu, ponieważ odczyty wodomierzy wykonywane są bez konieczności wejścia do lokalu.

2. Odczyty wodomierzy.

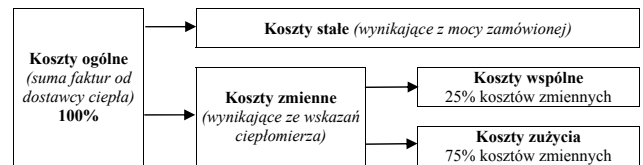
Odczyty wodomierzy najczęściej są wykonywane raz lub dwa razy w roku, w terminie uzgodnionym z Właścicielem lub Zarządcą budynku. Koniec okresu rozliczeniowego powinien przypadać na ostatni dzień miesiąca. W przypadku odczytu wodomierzy poprzez wejście do lokali Użytkownicy każdorazowo są powiadamiani o dokładnym terminie odczytów z kilkudniowym wyprzedzeniem ogłoszeniami umieszczonymi na klatce schodowej. Pracownik wykonujący odczyt odnotowuje zużycie w protokole odczytowym, którego kopię pozostawia u Użytkownika lokalu.

W przypadku urządzeń radiowych odczyt odbywa się bez wchodzenia do lokali, a stosowna dokumentacja dotycząca stanów wodomierzy oraz zużycia jest w posiadaniu firmy prowadzącej obsługę serwisowo-rozliczeniową.

3. Rozliczanie kosztów ciepła c.w.u.

Odbywa się po zakończeniu 6 lub 12 miesięcznego okresu rozliczeniowego, dla którego znane są rzeczywiste koszty ciepła pobranego dla potrzeb c.w.u. (wynikające z mocy zamówionej i ilości zużytego ciepła). Początek i koniec okresu rozliczeniowego, a także zasady rozliczeń kosztów całkowitych dla budynku określa Właściciel lub Zarządca budynku w przyjętym „Regulaminie Indywidualnych Rozliczeń Kosztów Ciepła c.w.u.”

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 wyliczone są odrębnie dla każdego okresu rozliczeniowego i uzależnione są od wysokości kosztów stałych, wspólnych i zmiennych, a także od ilości osób zamieszkałych w lokalu lub powierzchni lokalu oraz od ilości jednostek zużycia (m³) przez wszystkie lokale.

BrunPol Serwis – rzetelne pomiary, profesjonalne rozliczenia
www.brunpolservis.pl, e-mail: serwis@brunpolservis.pl, tel./fax 41 331 20 38

a) **Koszty stałe** – rozliczane wg ilości osób lub powierzchni lokali. Koszty te obejmują opłaty stałe płacone przez 12 miesięcy na rzecz dostawcy ciepła.

$$\frac{\text{Koszty stałe [zł]}}{\text{Ilość osób zamieszkałych w budynku [os]}} = \text{Jednostkowy koszt stały [zł/os]}$$

b) **Koszty wspólne** – rozliczane wg ilości osób lub powierzchni lokali. Koszty te obejmują straty ciepła na cyrkulacji wewnątrz budynku.

$$\frac{\text{Koszty wspólne [zł]}}{\text{Ilość osób zamieszkałych w budynku [os]}} = \text{Jednostkowy koszt wspólny [zł/os]}$$

Koszty stałe wraz z kosztami wspólnymi najczęściej stanowią 40 lub 50 % całkowitych kosztów ciepła c.w.u. w budynku.

Użytkownik lokalu nie ma wpływu na wysokość kosztów stałych oraz wspólnych - dlatego koszty te rozlicza się wg ilości osób lub powierzchni lokali, tj. niezależnie od ilości ciepłej wody pobranej przez lokal.

c) **Koszty zużycia** - są to koszty ciepła zawartego w ciepłej wodzie zużytej przez lokal. Koszty te określa się dla poszczególnych lokali na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach, a w lokalach nieopomiarowanych wg zasad określonych w regulaminie zatwierdzonym przez Właściciela lub Zarządcę budynku.

$$\frac{\text{Koszty zużycia [zł]}}{\text{Suma zużytej ciepłej wody w jednostce rozliczeniowej [m³]}} = \text{Koszt jednostkowy [zł/m³]}$$

Koszty zużycia najczęściej stanowią 60 lub 50 % całkowitych kosztów ciepła c.w.u. w budynku.

Jak oblicza się koszt ciepła zawartego w jednym m³ ciepłej wody?

Koszt ciepła zawartego w 1 m³ wody wyliczany jest odrębnie dla każdego okresu rozliczeniowego i uzależniony jest od wartości kosztów zużycia, a także od ilości m³ pobranych przez wszystkich Użytkowników lokali w budynku. Inaczej mówiąc, każdorazowo wartość kosztów zużycia, dzielimy przez sumę zużytych m³ ciepłej wody w jednostce rozliczeniowej.

Jak wynika z powyższego, przed uzyskaniem dokładnych danych o kosztach ciepła c.w.u. w budynku i wartości kosztów zużycia, a także ilości pobranej wody nikt nie jest w stanie przewidzieć ile będzie kosztować ciepło zawarte w 1 m³ ciepłej wody.

Abym uniknąć błędów w prawidłowym podziale kosztów zużycia na poszczególne lokale należy stosować wodomierze, które spełniają podstawowe kryteria:

- są zamontowane zgodnie z warunkami technicznymi montażu wodomierzy;
- nie posiadają uszkodzeń mechanicznych;
- posiadają nienaruszoną plombę;
- posiadają ważną cechę legalizacyjną.

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

6. Wyliczenie kosztów ciepła dla poszczególnych lokali.

Po obliczeniu kosztów jednostkowych dla danego budynku (dla części stałej i wspólnej oraz części zużycia) wylicza się koszty ciepła dla lokalu. Kosztem stałym i wspólnym jest iloczyn kosztu jednostkowego (na osobę) oraz ilości osób w lokalu, a kosztem zużycia iloczyn jednostkowej ceny ciepła zawartego w 1 m³ ciepłej wody i ilości zużytych m³ ciepłej wody w danym lokalu.

Koszty jednostkowy stały [zł/os]	*	Ilość osób	=	Koszty stałe dla lokalu [zł]
Jednostkowy koszt wspólny [zł/os]	*	Ilość osób	=	Koszty wspólne dla lokalu [zł]
Koszt jednostkowy zużycia [zł/m ³]	*	Zużycie w lokalu [m ³]	=	Koszty zużycia w lokalu [zł]

Kosztem ciepła c.w.u. dla lokalu jest suma kosztów stałych, wspólnych oraz zużycia.

Zróżnicowane zużycie ciepłej wody ma zasadniczy wpływ na wysokość kosztów ciepła c.w.u. wyliczonych dla danego lokalu.

Uwaga: Rozliczanie kosztów ciepła zawartego w c.w.u. tylko wg wskazań wodomierzy powoduje przenoszenie kosztów stałych i wspólnych budynku na Użytkowników lokali, którzy normalnie użytkują mieszkania lub zużywają duże ilości ciepłej wody.

7. Zaliczka na poczet opłat za ciepło c.w.u.

Zarządca budynku na podstawie zużycia oraz kosztów ciepła w minionych okresach rozliczeniowych i po uwzględnieniu prognozowanych opłat za ciepło określa zaliczkę, którą Użytkownicy lokali wpłacają comiesięcznie przy innych opłatach za lokal. Naliczone zaliczki podlegają rozliczeniu po zakończonym okresie rozliczeniowym.

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

$$\text{Zaliczka dla lokalu} - \text{Koszt ciepła c.w.u. i koszty rozliczeń} = \text{Bilans [zł]}$$

Uwaga: Zimna woda podgrzewana dla celów c.w.u., jest rozliczana wraz z zimną wodą jako odrębna pozycja na rozliczeniu.

Stosowany przez naszą firmę dwu- i trzyskładnikowy system indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła c.w.u. pozwala w sposób sprawiedliwy rozliczać koszty stałe i wspólne (straty na cyrkulacji) niezależnie od wskazań wodomierzy lokalowych. Oznacza to, że Użytkownicy nie korzystający z mieszkań lub korzystający z nich sporadycznie partycypują w pokryciu kosztów stałych i wspólnych w taki sam sposób jak pozostali Użytkownicy lokali.

BrunPol Serwis – rzetelne pomiary, profesjonalne rozliczenia
www.brunpolservis.pl, e-mail: serwis@brunpolservis.pl, tel./fax 41 331 20 38