

## Indywidualne rozliczanie kosztów ciepła c.o.

Po kilkunastu latach braku jednoznacznych uregulowań prawnych dotyczących stosowania indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła c.o. Dyrektywa Parlamentu i Rady Europy 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej nie pozostawia wątpliwości odnośnie powszechnego obowiązku indywidualnego opomiarowania ciepła dostarczonego do lokalu oraz rozliczania kosztów ciepła wg zużycia.

Art. 45a Ust. 9 Prawa Energetycznego zobowiązuje Właścicieli lub Zarządców budynków do wprowadzenia systemu rozliczeń, który będzie stymulował odbiorców ciepła do energooszczędnych zachowań i pozwalał uzależnić opłatę za ciepło dostarczone do lokalu od jego zużycia.

Art. 45a Ust. 9 **Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku** tak, aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, **stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalenie opłat**, o których mowa w ust. 4, **w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie** i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.

Ze względu na specyfikę polskiego budownictwa (szczególnie sprzed 1995 r. – instalacja z tzw. pionowym rozprowadzeniem czynnika grzewczego) jedynym możliwym sposobem opomiarowania zużycia ciepła oddanego przez grzejniki w poszczególnych lokalach jest zamontowanie podzielników 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 wynikających z taryf dla ciepła, które zasadniczo można podzielić na dwie grupy:

- a) koszty stałe – wynikające z mocy zamówionej,
- b) koszty zmienne – wynikające z ilości zużytego ciepła przez budynek.

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

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

Jeśli budynek nie ma urządzeń służących do indywidualnego opomiarowania i rozliczania kosztów ciepła c.o., to bez względu na ilość pobieranego ciepła i różną temperaturę w poszczególnych lokalach, każdy użytkownik płaci za ciepło taką samą stawkę. (Podzielnikiem kosztów ciepła zakupionego u dostawcy jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku). Użytkownik, który ma w lokalu 18-20 °C płaci za ciepło tyle samo, co użytkownik mający 25-28 °C. Rozliczanie kosztów ciepła tylko wg powierzchni lokali było i jest najbardziej niesprawiedliwym sposobem rozliczania kosztów c.o.

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

**Indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania wg zużycia polega na uzależnieniu części tzw. kosztów zużycia od ilości ciepła zużytego przez grzejniki w poszczególnych lokalach. Ilość zużytego ciepła określa się na podstawie rejestracji zużycia ciepła przez podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane na grzejnikach.**

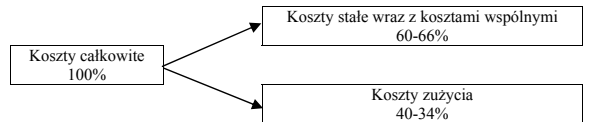
**1. Warunkiem prowadzenia indywidualnych rozliczeń kosztów jest wyposażenie lokali w urządzenia służące do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki**  
Aby dany lokal rozliczać wg zużycia należy w nim na każdym grzejniku zamontować podzielnik kosztów ogrzewania. Warunkiem prawidłowej pracy systemu jest wyposażenie budynku w jeden określony typ oraz rodzaj podzielnika (wyparkowy lub elektroniczny). Montaż podzielników jest wykonywany przez specjalistyczną firmę rozliczeniową (dostawcę systemu) i musi być realizowany na zlecenie Właściciela lub Zarządcy budynku.

**2. Odczyty podzielników kosztów c.o.**  
Odczyty podzielników standardowo 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 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 odczytów jest w posiadaniu firmy prowadzącej obsługę serwisowo-rozliczeniową.**

**3. Indywidualne rozliczanie kosztów ciepła c.o.**  
Wykonuje firma rozliczeniowa, która dostarczyła i zamontowała podzielniki kosztów ciepła ogrzewania oraz posiada licencję producenta na prowadzenie obsługi serwisowo-rozliczeniowej. Rozliczenie standardowo wykonywane jest po zakończeniu 12 miesięcznego okresu rozliczeniowego, dla którego znane są rzeczywiste koszty ogrzewania wynikające z mocy zamówionej i ilości zużytego ciepła. Po wdrożeniu indywidualnego opomiarowania i rozliczania kosztów ciepła c.o. w budynku okres rozliczeniowy nie musi pokrywać się z rokiem kalendarzowym. Początek i koniec okresu rozliczeniowego, a także zasady indywidualnych rozliczeń kosztów określa Właściciel lub Zarządca budynku w przyjętym „Regulaminie Indywidualnych Rozliczeń Kosztów Ciepła c.o.”

### 4. Podział całkowitych kosztów na koszty stałe wraz z kosztami wspólnymi oraz zużycia



**a) koszty stałe (wraz z kosztami wspólnymi)** – rozliczane wg m<sup>2</sup> powierzchni lokali (ogrzewanej i oczyszczanej) lub wg m<sup>3</sup> (tj. kubatury ogrzewanych pomieszczeń). Koszty te obejmują opłaty stałe płacone przez 12 miesięcy na rzecz dostawcy ciepła, ograniczone powierzchni ogólnodostępnych (klatki schodowe, piwnice suszarnie itp.) oraz ciepło emitowane przez rury, zawory, rozdzielacze oraz nieopomiarowane pionowe i poziome doprowadzające czynnik grzewczy do grzejnika.

**BrunPol Serwis – najdokładniejsze podzielniki, profesjonalne rozliczenia**  
[www.brunpolservis.pl](http://www.brunpolservis.pl), e-mail: [serwis@brunpolservis.pl](mailto:serwis@brunpolservis.pl), tel./fax 41 331 20 38

### W opomiarowanych i rozliczanych przez nas budynkach koszty stałe (wraz z kosztami wspólnymi) najczęściej stanowią 60 % kosztów całkowitych.

$$\frac{\text{Koszty stałe wraz z kosztami wspólnymi [zł]}}{\text{Łączna powierzchnia lokali [m}^2\text{]}} = \text{Koszt jednostkowy [zł/m}^2\text{]}$$

Użytkownik lokalu nie ma wpływu na wysokość kosztów stałych i wspólnych (np. ograniczenie klatek schodowych, straty ciepła w piwnicy budynku, emisja ciepła z rur pionowych i gałazek, przenikanie ciepła przez ściany) i dlatego koszty te rozlicza się wg powierzchni lub kubatury lokalu tj. niezależnie od ilości ciepła zużytego przez grzejniki i zarejestrowanego przez podzielniki kosztów ogrzewania.

**b) koszty zużycia** – są to koszty ciepła zużytego przez grzejniki zamontowane w poszczególnych lokalach. Koszty te określa się na podstawie wskazań podzielników c.o. zamontowanych na grzejnikach, a w lokalach nieopomiarowanych wg zasad określonych w regulaminie zatwierdzonym przez Właściciela lub Zarządcę budynku.

### Koszty zużycia najczęściej stanowią 40% kosztów całkowitych.

**Jak oblicza się koszt jednej jednostki? Koszt jednej jednostki wyliczany jest odrębnie dla każdego okresu rozliczeniowego i uzależniony jest od wysokości kosztów zużycia, a także od ilości jednostek zużytych w budynku. Dokładniej mówiąc, każdorazowo wartość kosztów zużycia, dzielimy przez sumę jednostek zużycia we wszystkich lokalach (po uwzględnieniu współczynników redukcyjnych ze względu na niekorzystne usytuowanie lokalu).**

$$\frac{\text{Koszty zużycia [zł]}}{\text{Suma zredukowanych jednostek zużycia we wszystkich lokalach [jedn.]}} = \text{Koszt jednostkowy [zł/jedn.]}$$

**Jak wynika z powyższego przed uzyskaniem dokładnych danych o kosztach ciepła w budynku i wysokości kosztów zużycia, a także ilości jednostek zużycia nikt nie jest w stanie przewidzieć ile będzie kosztować 1 jednostka.**

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

- nie rejestrują ciepła pochodzącego z innych źródeł (słonecznego, z kuchenek gazowych i urządzeń elektrycznych);
- rejestrują zużycie jeśli grzejnik oddaje ciepło pochodzące z systemu c.o.;
- mierzą temperaturę grzejnika dla całego zakresu temperatur pracy grzejnika;
- rejestrują zużycie ciepła w jednostkach zużycia.

Podzielniki, które umożliwiają określenie czasu oddawania ciepła przez grzejnik (np. w minutach), a także dokumentują wszystkie temperatury grzejnika i otoczenia ułatwiają rozpatrywanie reklamacji w zakresie kwestionowanego zużycia zarejestrowanego przez podzielniki. Rzetelne udokumentowanie temperatur grzejnika i pomieszczenia oraz czasu pobierania ciepła z grzejników c.o. jest kluczową kwestią w budowaniu wiarygodności do dokonywanych pomiarów i rejestrowanych wartości zużycia przez podzielniki kosztów ogrzewania.

### 5. Współczynniki redukcyjne.

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 – częściejowo

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

dogrzewane 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.

### 6. Wyliczenie kosztów ciepła dla poszczególnych lokali.

Po obliczeniu kosztów jednostkowych (1m<sup>2</sup> lub 1m<sup>3</sup> i 1 jednostki zużycia) dla danego budynku wylicza się koszty ciepła dla lokalu. Kosztem stałym i wspólnym jest iloczyn jednostkowej ceny jednostki i ilości jednostek zużytych w danym lokalu (po uwzględnieniu współczynników redukcyjnych ze względu na niekorzystne usytuowanie lokalu w bryle budynku).

$$\begin{matrix} \text{Koszt jednostkowy [zł/m}^2\text{]} \\ \text{Koszt jednostkowy [zł/jedn.]} \end{matrix} * \begin{matrix} \text{Pow. lokalu [m}^2\text{]} \\ \text{Zużycie w lokalu [jedn.]} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{Koszty stałe i wspólne w lokalu [zł]} \\ \text{Koszty zużycia lokalu [zł]} \end{matrix}$$

Kosztem ciepła dla lokalu jest suma kosztów stałych i wspólnych oraz zużycia. Powierzchnia lub kubatura lokalu i zróżnicowane zużycie ciepła (określone w jednostkach) ma zasadniczy wpływ na wysokość kosztów ciepła wyliczonych dla danego lokalu.

### 7. 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 comiesięcznie mają naliczoną wraz z innymi opłatami 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 dla lokalu. Wartość bilansowa uwzględnia koszt obsługi rozliczeniowej.

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

### 9. 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.

### ZAPRASZAMY DO WSPÓLPRACY

Jesteśmy jedną z trzech firm rozliczeniowych w Polsce, która posiada licencję duńskiej firmy Brunata.

Oferujemy Państwu kompleksową obsługę:

- Doradztwo
  - Dostawę i montaż urządzeń: zaworów termostatycznych, podzielników kosztów c.o., wodomierzy, ciepłomierzy i regulatorów
  - Odczyty i indywidualne rozliczenie ciepła, wody, prądu i gazu.
- Gwarantujemy wysoką jakość dostarczonych i zamontowanych urządzeń.**

**BrunPol Serwis – najdokładniejsze podzielniki, profesjonalne rozliczenia**  
[www.brunpolservis.pl](http://www.brunpolservis.pl), e-mail: [serwis@brunpolservis.pl](mailto:serwis@brunpolservis.pl), tel./fax 41 331 20 38