

Jerzy Materek – „BrunPol Serwis”
Stanisław Arkit – SM „Lokator” Włoszczowa

Dwuskładnikowe rozliczanie kosztów ciepła c.w.u.
w świetle jedenastoletnich doświadczeń SM „LOKATOR” we Włoszczowie

***Streszczenie:** Powszechnie stosowane w Polsce indywidualne rozliczanie kosztów ciepła c.w.u. oparte wyłącznie o wskazania wodomierzy lokalowych jest przyczyną powstawania znacznych błędów w podziale kosztów na poszczególne lokale. Ze względu na specyfikę głównych składników kosztowych (składających się na ogólne koszty ciepła zużytego przez budynek wielolokalowy), zasadnym jest dostosowanie systemu indywidualnych rozliczeń ciepła tak, aby w możliwie sprawiedliwy sposób rozliczać koszty na poszczególne lokale.*

W referacie przedstawiono zasady indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła c.w.u., które od 1996r. obowiązują w SM „Lokator” we Włoszczowie i wykazano zasadność wprowadzenia i prawnego uregulowania wieloskładnikowego podziału kosztów ciepła c.w.u.

WSTĘP

Rozpoczęty w 1989r. proces urynkowienia gospodarki doprowadził w latach dziewięćdziesiątych do zakończenia ryczałtowego rozliczania się odbiorców ciepła z Dostawcą. Pomimo uzyskania pozytywnych efektów wynikających ze zmiany sposobu rozliczeń z Dostawcą ciepła, koszty ciepła (c.o. i c.w.u.) nadal stanowiły znaczny udział w kosztach utrzymania lokali. Obowiązujące ryczałtowe rozliczanie się Użytkowników lokali za zużyte ciepło nie motywowało do racjonalizacji jego zużycia. Zmiana zasad rozliczeń z Dostawcą ciepła umożliwiła odbiorcom ciepła (np. Spółdzielnie Mieszkaniowe, Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej) podjęcie działań mających na celu zmotywowanie Użytkowników lokali do racjonalnego gospodarowania ciepłem poprzez uzależnienie opłat od zużycia ciepła (c.o. i c.w.u.) w poszczególnych lokalach.

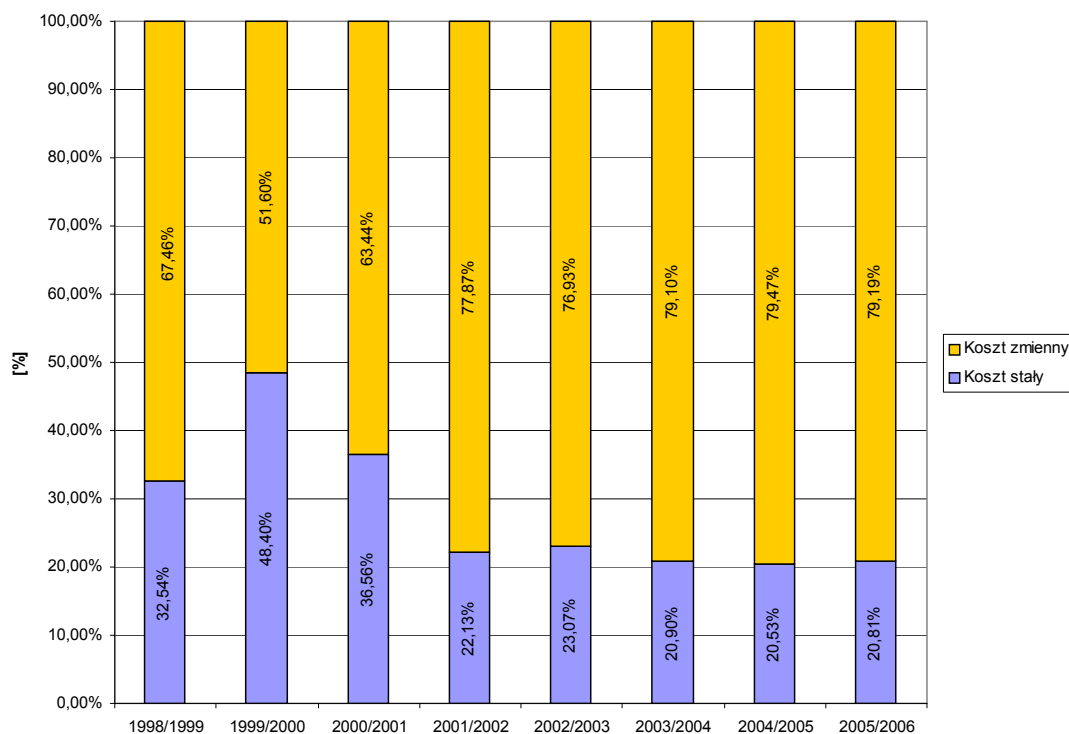
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lokator” we Włoszczowie (woj. świętokrzyskie) w 1996r. przystąpiła do wdrażania w swoich zasobach systemu indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła (*I etap – os Armii Krajowej*). Wybór kieleckiej firmy na dostawcę podzielników kosztów c.o. wraz z systemem rozliczeń duńskiej firmy Brunata miał decydujący wpływ na równocześnie wdrożony system rozliczeń kosztów ciepła c.w.u., który był wzorowany na rozwiązaniach stosowanych w Danii przez firmę Brunata.

NOWE ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW CIEPŁEJ WODY

Zarząd i Rada Nadzorcza SM „Lokator” analizując (w 1996r.) główne czynniki związane z powstawaniem kosztów ciepła c.w.u. w budynku wielolokalowym (patrz zestawienie procentowego udziału kosztów stałych i zmiennych) doszła do wniosku, że ilość zużytej

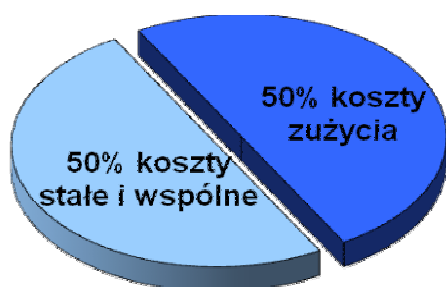
cieplej wody w lokalu nie wpływa na wysokość kosztów stałych (płaconych Dostawcy ciepła za tzw. moc zamówioną), a także kosztów wspólnych (wynikających ze strat ciepła na cyrkulacji).

Zestawienie procentowego udziału kosztów stałych (wynikających z mocy zamówionej) i kosztów zmiennych (wynikających ze wskazań ciepłomierza) dla jednostki rozliczeniowej os. Armii Krajowej 1.

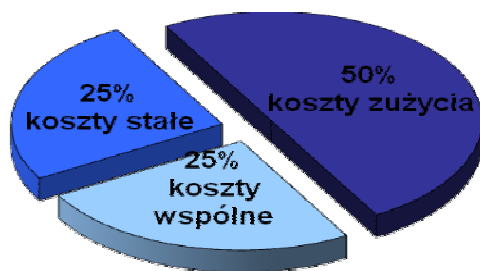


Stwierdzono, że rozliczanie kosztów ciepła c.w.u. w Jednostce Rozliczeniowej nie powinno być prowadzone tylko wg wskazań wodomierzy lokalowych i że indywidualne rozliczenie kosztów ciepła na poszczególnych Użytkowników lokali każdorazowo powinno być poprzedzone podziałem ogólnych kosztów ciepła c.w.u. (dla budynku) na dwie lub trzy części.

Wariant I dwuskładnikowy:

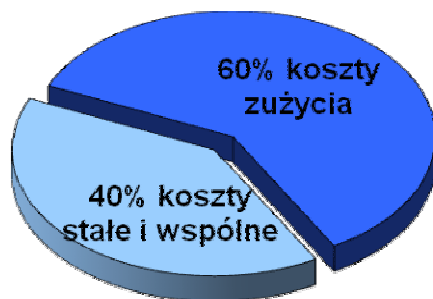


Wariant II – trzyskładnikowy:



Mając na uwadze zasadność uproszczenia wówczas nowatorskiej metody rozliczeń, przyjęto dwuskładnikowy sposób podziału kosztów ogólnych, analogicznie do równocześnie wdrażanego (w SM „Lokator”) dwuskładnikowego sposobu podziału kosztów c.o. W celu prawnego unormowania dwuskładnikowego rozliczania kosztów ciepła c.w.u. (w Polsce brak uregulowań prawnych) Rada Nadzorcza SM podjęła Uchwałę, w której zawarto zasadę podziału ogólnych kosztów ciepła c.w.u. dla każdej Jednostki Rozliczeniowej (budynek lub grupa budynków) na dwie części:

Wariant I - dwuskładnikowy:



Część stała i wspólna uwzględnia: koszty stałe płacone Dostawcy ciepła za tzw. moc zamówioną (średnio ok. 27% kosztów ogólnych), a także koszty wynikające ze strat ciepła na cyrkulacji c.w.u.(przyjęto - średnio ok. 13 % kosztów ogólnych).

Część zużycia – uwzględnia koszty ciepła zawartego w ciepłej wodzie, którą użytkownik zużył w lokalu.

OBLICZANIE CEN JEDNOSTKOWYCH WEWNĄTRZ JEDNOSTKI ROZLICZENIOWEJ.

Dla poprawnego dokonywania rozliczeń kosztów ciepła c.w.u. określono zasady obliczania kosztów jednostkowych:

- **kosztem jednostkowym części stałej** (zawierającej także część wspólną) - jest iloraz obliczonego kosztu stałego i sumy powierzchni wszystkich lokali zaopatrywanych w ciepłą wodę,
- **kosztem jednostkowym części zużycia** - jest iloraz kosztu zużycia i sumy zużycia ciepłej wody określonej na podstawie wskazań wodomierzy c.w.u. zamontowanych w poszczególnych lokalach.

ROZLICZENIA Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI

Rozliczenia kosztów ciepła c.w.u. z użytkownikami lokali wykonywane są w 12-sto miesięcznych okresach rozliczeniowych, których rozpoczęcie i zakończenie pokrywa się z okresem rozliczeniowym ustalonym dla c.o. (*od 1 czerwca do 31 maja*). Zmiana taryf przez Dostawcę ciepła w żaden sposób nie wpływa na wydłużenie lub skrócenie okresu rozliczeniowego.

Przez cały okres rozliczeniowy Użytkownicy lokali są zobowiązani comiesięcznie wносить opłaty zaliczkowe, określane na podstawie zużycia i kosztów w minionym okresie rozliczeniowym. Zmiana wysokości opłat zaliczkowych następuje w przypadku znacznego wzrostu kosztów ciepła kupowanego u Dostawcy. Na wniosek Użytkownika lokalu wysokość zaliczek także może ulec zmianie, co powinno mieć miejsce tylko w uzasadnionych przypadkach (np. zmiana ilości osób zamieszkałych w lokalu).

Wyliczona wartość bilansowa dla każdego Użytkownika lokalu (*na koniec okresu rozliczeniowego*) wskazuje nadpłatę lub niedopłatę, którą Użytkownik jest zobowiązany rozliczyć w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.

PODSUMOWANIE

Stosowany w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” (*od 1996r.*) dwuskładnikowy system indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła c.w.u. w opinii Władz Spółdzielni i większości Mieszkańców cechuje bardziej sprawiedliwe rozliczanie kosztów ciepła jak przy stosowaniu rozliczeń kosztów tylko wg wskazań wodomierzy. **Na uwagę zasługuje fakt, że wdrożenie ww. systemu całkowicie wyeliminowało powszechnie znany w Polsce problem niebilansowania się naliczonych przez Dostawcę kosztów ciepła dla budynku z sumą kosztów naliczonych Użytkownikom lokali.**

Zaproponowany przez współpracującą firmę rozliczeniową system rozliczeń sprawdził się i w opinii Spółdzielni funkcjonuje bardzo dobrze. Powinien być wzorem do powszechnego stosowania w Polsce, poprzez opracowanie i przyjęcie odpowiednich aktów prawnych. Uzasadnione jest wprowadzenie w Prawie Energetycznym (art. 45a) stosownych zmian dot. indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła c.w.u., gdyż istniejące zapisy są zbyt ogólnikowe i ograniczają możliwość sprawiedliwego rozliczania kosztów ciepła c.w.u. wewnątrz Jednostki Rozliczeniowej.