

Jerzy Materek

BrunPol Serwis

„INDYWIDUALNE OPOMIAROWANIE ORAZ ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA W BUDOWNICTWIE WIELOLOKALOWYM”

Streszczenie *Wzrastające koszty energii cieplnej motywowały wielu Właścicieli nieruchomości do zmiany sposobu rozliczeń kosztów wewnątrz budynku wielolokalowego na poszczególne lokale z ryczałtowego (uśrednionego - niezależnego od poboru ciepła) na wg zużycia (określonego na podstawie urządzeń pomiarowych zamontowanych w lokalu).*

Pomimo upływu 25 lat od dnia podjęcia przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej Uchwały w sprawie powszechnego wprowadzenia indywidualnego rozliczania ilości dostarczonej energii cieplnej (opublikowana w Monitorze Polskim nr 30 z dnia 25 września 1991r. pod pozycją 218) dotychczas nie wprowadzono przepisów, których skutkiem byłoby wdrożenie pełnego indywidualnego opomiarowania i rozliczania kosztów ogrzewania.

Przyjęta przez Parlament RP Ustawa z dnia 20 maja 2016r. o efektywności energetycznej w Rozdziale 7 (Zmiany w przepisach obowiązujących), nie implementuje postanowień Dyrektywy 2012/27/UE do zapisów Prawa energetycznego.

Ponad dwudziestoletnia praktyka firm rozliczeniowych i zarządców nieruchomości w zakresie indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła (c.o. i c.w.u.) dotychczas także nie zaowocowała wypracowaniem powszechnego, optymalnego i możliwie sprawiedliwego sposobu podziału kosztów wewnątrz jednostki rozliczeniowej.

Istniejące zasady indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła, a szczególnie w zakresie rozliczania zbyt dużej części kosztów wg wskazań urządzeń pomiarowych powodują znaczne błędy w podziale kosztów na poszczególne lokale.

Koniecznością jest pilne dostosowanie zapisów art. 45a do postanowień ww. Dyrektywy. Wprowadzenie zmian będzie miało bardzo pozytywny wpływ na wdrożenie pełnego opomiarowania i rozliczania kosztów ogrzewania (dotychczas ok. 3,5 mln lokali jest nieopomiarowanych) oraz poczucie końcowych odbiorców o sprawiedliwym podziale kosztów ciepła, a co za tym idzie społecznej akceptacji indywidualnych systemów rozliczeń kosztów ciepła c.o. i c.w.u.

W referacie zwrócono uwagę na trzy podstawowe grupy kosztów ciepła wewnątrz budynku wielolokalowego i zaproponowano najistotniejsze uwarunkowania, które należy uwzględnić przy nowelizacji art. 45 Ustawy Prawo Energetyczne, a także w regulaminach przyjmowanych przez Właścicieli lub Zarządców nieruchomości.

Pomimo długiego okresu prowadzenia w Polsce indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła c.o. i c.w.u., dotychczas nie przyjęto uregulowań prawnych kompleksowo rozstrzygających wg jakich zasad rozliczać koszty ciepła wewnątrz budynku wielolokalowego. Kilkunastoletnia praktyka Firm Rozliczeniowych i Zarządców nieruchomości w tym zakresie dotychczas także nie zaowocowała wypracowaniem powszechnego, optymalnego i możliwie sprawiedliwego sposobu podziału kosztów wewnątrz jednostki rozliczeniowej. Powszechnie funkcjonujące zasady indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła wg wskazań urządzeń pomiarowych (tj. ciepłomierzy, wodomierzy i podzielników,) powodują znaczne błędy w podziale kosztów na poszczególne lokale.

Wprowadzona w ust. 9 znowelizowanego art. 45a metoda rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne, która w zależności od warunków technicznych budynków i lokali ma uwzględniać „ilość ciepła dostarczonego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu”, jest dążeniem do teoretycznego wyliczenia ilości ciepła dostarczonego do lokalu z pionów grzewczych. Należy zauważyć, że ilość ciepła pozyskanego z pionów c.o. jest zróżnicowana między poszczególnymi lokalami, gdyż temperatura pionowych rur c.o. jest zależna od wielu czynników, a szczególnie od przepływu czynnika grzewczego, temperatury poszczególnych pionów i grzejników, w każdym lokalu. Nie ulega wątpliwości, że na temperaturę w danym lokalu, wpływa bardzo wiele innych czynników (*np. oświetlenie, sprzęt AGD, gotowanie, ciepło słoneczne, ilość osób przebywających w lokalu, wilgotność, wietrzenie pomieszczeń*), które są niezależne od ilości ciepła pobranego z systemu centralnego ogrzewania. Wskazana w ustawie metoda, która jest uzależniona od temperatury powietrza w lokalu, uniemożliwia:

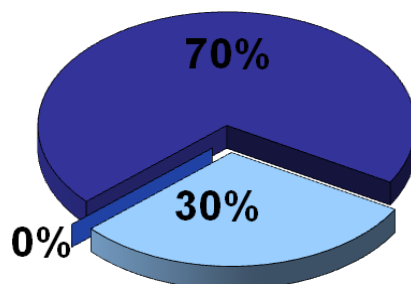
- bazowanie na pomiarze zużycia, o którym mowa w Dyrektywie,
- wykonanie pomiaru temperatury pomieszczenia w reprezentatywnym punkcie (*np. zgodnym z normą PN-B-02402 z 1982 roku "Ogrzewnictwo. Temperatury ogrzewanych pomieszczeń w budynkach"*),
- precyzyjne określenie jaką ilość ciepła lokale pobrały z pionów grzewczych,
- precyzyjne określenie jaka ilość ciepła przeniknęła do lokalu - przez ściany i stropy,
- spełnienie wymogu zachowania przejrzystości i dokładności rozliczenia kosztów indywidualnego zużycia.

Warto zauważyć, że w biuletynie Urzędu Regulacji Energetyki (nr 1/2004r) zamieszczono artykuł Jadwigi Bodych-Wasilewskiej oraz Witolda Cherubina, w którym autorzy stwierdzili, że „brak jest technicznych możliwości określenia ilości ciepła dostarczonego do danego pomieszczenia w wyniku wymiany ciepła z sąsiednimi pomieszczeniami”.

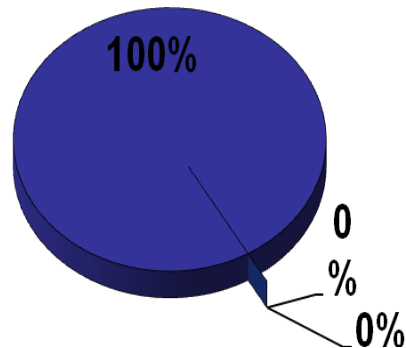
Nadal często spotyka się praktyki nieuzasadnionego zawyżenia kosztów zużycia rozliczanych wg ww. urządzeń pomiarowych, co ma wpływ na niesprawiedliwy podział kosztów wewnątrz budynku wielolokalowego.

W minionych latach większość firm rozliczeniowych rozliczających indywidualne koszty c.o., najczęściej rozliczała koszty ogólne dla budynku wg proporcji:

30 % koszty stałe - wg powierzchni lokali
70 % koszty zmienne – wg wskazań podzielników
(koszty wspólne - 0%)



Natomiast zdecydowana większość administracji mieszkaniowych rozliczając tzw. koszty ciepłej wody rozlicza je wg proporcji:



100% kosztów ciepłej wody – wg wskazań wodomierzy
(w tym: koszt ciepła zużytego do podgrzania, koszt wody i ścieków).

(koszt stały – 0%, koszt wspólny - 0%)

Rozliczanie tak dużej części kosztów - wg wskazań urządzeń zamontowanych w lokalu, powoduje znaczące błędy podziału kosztów na poszczególnych Użytkowników lokali gdyż wg urządzeń rozliczane są koszty wspólne (dot. c.o.) lub koszty stałe i wspólne (dot. c.w.u.), które są niezależne od ilości ciepła określonego na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.

W przypadku indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania - wg wskazań urządzeń zamontowanych w lokalu rozlicza się wspólne koszty ciepła, które są niezależne od ilości ciepła dostarczonego przez opomiarowane grzejniki w lokalu. Wg podzielników lub ciepłomierzy zamontowanych w lokalu rozlicza się wspólne koszty ciepła zużytego na ogrzanie klatek schodowych, pomieszczeń ogólnodostępnych (pralni, suszarni itp.), oraz wynikające z emisji ciepła przez piony c.o. i inne nieopomiarowane elementy grzejne np. w nieopomiarowanych łazienkach (grzejniki lub tzw. flaszki). Ponadto nie uwzględnia się kosztów wspólnych wynikających ze strat ciepła w piwnicy i przenikania ciepła przez międzylokalowe przegrody wewnętrzne.

Przy indywidualnym rozliczeniu kosztów ciepłej wody najczęściej niesłusznie wg wskazań wodomierzy lokalowych rozlicza się koszty stałe (wynikające z mocy zamówionej) oraz koszty wspólne (wynikające ze strat ciepła w czasie cyrkulacji ciepłej wody), które powstają przez cały okres rozliczeniowy i są niezależne od ilości ciepłej wody zużytej w lokalu.

Efektom zawyżania kosztów zużycia (zwanym także kosztami zmiennymi) - jest przenoszenie kosztów stałych lub kosztów wspólnych na Użytkowników lokali, którzy z różnych względów zużywają duże ilości ciepła i wody. Użytkownicy lokali, którym podzielniki kosztów c.o. rejestrują niewielkie ilości zużycia lub zerowe zużycie, korzystają z ciepła wspólnego nie partycypując w kosztach zakupu tego ciepła. W przypadku rozliczeń kosztów ciepła zawartego w c.w.u. Użytkownicy, którzy mają małe lub zerowe wskazania wodomierzy (niezamieszkały lokal) nie partycypują w kosztach stałych i kosztach wspólnych c.w.u.

Uwzględniając w/w uwarunkowania spośród 100% kosztów ogólnych zakupu lub produkcji ciepła (c.o. i c.w.u.) dla jednostki rozliczeniowej (budynku) należy wyodrębnić trzy grupy kosztów, do których należy zaliczyć:

- a) **koszty stałe – rozliczane wg powierzchni lub kubatury lokali (dla c.w.u - wg ilości osób lub powierzchni lokali).** Koszty te obejmują opłaty stałe wynikające z mocy zamówionej u dostawcy ciepła dla całego budynku, które są płacone dostawcy przez cały okres rozliczeniowy lub koszty stałe związane z eksploatacją własnej kotłowni,
- b) **koszty wspólne – rozliczane wg powierzchni lub kubatury lokali.** Koszty wspólne c.o. obejmują: ogrzanie powierzchni ogólnodostępnych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.) oraz ciepło emitowane przez piony i poziomy instalacji centralnego ogrzewania. Przenikanie ciepła przez ściany. Koszty wspólne c.w.u. obejmują: straty ciepła na cyrkulacji c.w.u.,
- c) **koszty zużycia – rozliczane wg wskazań urządzeń pomiarowych.** Koszty zużycia c.o. to koszty ciepła zużytego przez grzejniki zamontowane w poszczególnych lokalach - rozliczane wg podzielników kosztów lub ciepłomierzy lokalowych. Koszty zużycia ciepła zawartego w c.w.u., to koszty ciepła zawartego w ciepłej wodzie dostarczonej do lokalu – rozliczane wg wskazań wodomierzy lokalowych.

Ze względu na różnorodność rozwiązań techniczno-eksploatacyjnych mających wpływ na wysokość kosztów wspólnych zasadnym jest umocowanie prawne Właścicieli lub Zarządców nieruchomości do decydowania o procentowym podziale kosztów zmiennych (wynikających ze wskazań układu pomiarowego budynku) na koszty wspólne i koszty zużycia.

Proponowany udział kosztów wspólnych i kosztów zużycia w kosztach zmiennych jednostki rozliczeniowej:

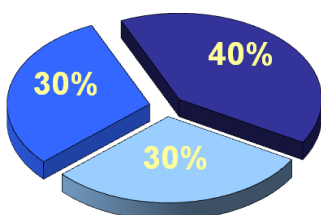
Koszty zmienne (100% kosztów - wynikających ze wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego lub ilości zużytego paliwa):

- **koszty wspólne: od 20 do 50% kosztów zmiennych** - rozliczane wg powierzchni lub kubatury lokali,
- **koszty zużycia: od 50 do 80% kosztów zmiennych** - rozliczane wg wskazań urządzeń pomiarowych.

Wówczas łączny udział kosztów stałych i wspólnych (w jednostce rozliczeniowej) najczęściej może stanowić:

dla c.o.:

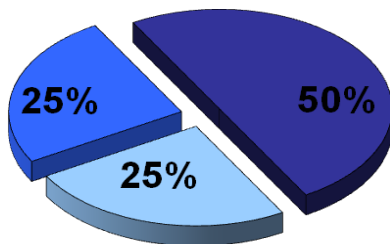
- 60% ogólnych kosztów ciepła c.o.** (w tym 30% kosztów stałych i 30% kosztów wspólnych) - rozliczanych wg powierzchni lub kubatury lokali,
- 40% ogólnych kosztów ciepła c.o.** - rozliczanych wg urządzeń pomiarowych,



dla c.w.u.:

50% ogólnych kosztów ciepła zawartego w c.w.u. - *rozliczanych wg powierzchni lub kubatury lokali,*
(w tym 25% kosztów stałych i 25% kosztów wspólnych)

50% ogólnych kosztów ciepła zawartego w c.w.u. - *rozliczanych wg urządzeń pomiarowych,*



Aby udoskonalić podzielnikowe systemy opomiarowania oraz rozliczania kosztów ciepła na poszczególne lokale należy:

1. Do pomiaru zużycia ciepła przez grzejnik stosować tylko takie podzielniki kosztów, które spełniają dwa podstawowe kryteria:
 - a) nie rejestrują zużycia na nieczynnych grzejnikach,
 - b) rejestrują temperatury grzejnika i otoczenia w sposób ciągły (brak minimalnych temperatur grzejnika i uwarunkowania rozpoczęcia rejestrowania po przekroczeniu różnicy temperatur grzejnika i otoczenia).
 2. Rozliczając koszty stałe dla lokali użytkowych wewnątrz budynku wielolokalowego należy uwzględnić zróżnicowane i zwiększone zapotrzebowanie na ciepło dla tych lokali.
 3. W przypadku występowania zróżnicowanej wysokości lokali lub lokali użytkowych w budynku wielolokalowym, w którym znajdują się także lokale mieszkalne, rozliczając koszty stałe i koszty wspólne w danej jednostce rozliczeniowej należy je rozliczać wg kubatury lub powierzchni lokali. W przypadku rozliczania kosztów stałych i wspólnych wg powierzchni lokali, należy zastosować współczynnik uwzględniający większą kubaturę lokalu przypadającą na każdy m² powierzchni lokalu.
 4. W przypadku budynków wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania należy zawsze stosować współczynniki wyrównawcze wynikające z niekorzystnego usytuowania lokalu w bryle budynku.
 5. W przypadku zastosowania do opomiarowania zużycia c.o. podzielników kosztów, podzielniki należy zamontować na wszystkich grzejnikach znajdujących się w lokalach.
 6. Jeśli z pomieszczeń ogólnodostępnych (np. klatki schodowe) korzystają różne grupy Użytkowników lokali, to koszty ciepła zużytego w tych pomieszczeniach, można określić na podstawie wskazań podzielników kosztów c.o. - zamontowanych na grzejnikach znajdujących się w tych pomieszczeniach.
 7. Zaliczkę na poczet opłat za c.o. należy ustalać w taki sposób aby zawsze pozwoliła pokryć koszty ciepła w okresie rozliczeniowym.
 8. Rozpoczęcie okresu rozliczeniowego - 1-go dnia dowolnego miesiąca.
 9. Optymalna długość okresu rozliczeniowego:
 - a) c.o. - 12 miesięcy,
 - b) c.w.u. - 6 lub 12 miesięcy.
-

Konferencja Starachowicka
„INDYWIDUALNE OPOMIAROWANIE
ORAZ ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA W BUDOWNICTWIE WIELOLOKALOWYM”

10. Rozliczenie lokali nieopomiarowanych – wg 130 % max zużycia ustalonego na podstawie pomiarów wykonanych w innym lokalu opomiarowanym danego budynku.
 11. Rozliczenie lokali z nie odczytanymi urządzeniami pomiarowymi – wg zużycia za okres poprzedni lub wg 100% max zużycia w innym lokalu opomiarowym.
 12. Użytkownik bez względu na tytuł prawny do lokalu zobowiązany jest udostępnić lokal do:
 - zamontowania lub wymiany urządzeń pomiarowych,
 - kontroli wskazań i prawidłowości zamontowania urządzeń pomiarowych,
 - odczytu urządzeń pomiarowych.
 13. Koszty obsługi serwisowej urządzeń pomiarowych (naprawa, legalizacja lub wymiana) i rozliczeniowej (indywidualne rozliczanie kosztów ciepła zawartego w c.o., c.w.u.) pokrywane są przez Użytkowników lub Właścicieli lokali.
 14. Wniesienie reklamacji do otrzymanych rozliczeń nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku uregulowania opłaty za ciepło.
-