

Starachowice, 26 września 2016r.

mgr inż. Stanisław Arkit
mgr inż. Renata Jędrych
Spółdzielnia Mieszkaniowa LOKATOR we Włoszczowie

**INDYWIDUALNE OPOMIAROWANIE
ORAZ ROZLICZANIE KOSZTÓW OGRZEWANIA
W ŚWIETLE PONAD 20-TO LETNICH DOŚWIADCZEŃ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATOR WE WŁOSZCZOWIE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa LOKATOR powstała w 1967 r. i aktualnie posiada w swoich zasobach 32 budynki wielolokalowe, z których 3 najnowsze budynki (os. Armii Krajowej 1, 2 i 3) zostały oddane do użytku w 1991 i 1992 r. Ściany budynków i ich wyposażenie w instalacje spełniały normy obowiązujące w okresie oddania ich do użytku lecz były dalekie od kolejno zmieniających się wymagań dotyczących ochrony cieplnej i wyposażenia umożliwiającego pomiar, pobory ciepła oraz racjonalną gospodarkę ciepłem. Aby zmniejszyć potrzeby cieplne należało prowadzić szeroko rozumianą ich modernizację, dostosowując do zmieniających się w czasie wymagań normowych obowiązujących dla nowych obiektów.

Przyjęta przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej uchwała (opublikowana w Monitorze Polskim nr 30 z dnia 25 września 1991r. pod pozycją 218) w sprawie powszechnego wprowadzenia indywidualnego rozliczania ilości dostarczonej energii cieplnej, wskazywała kierunki zmian.

Na początku lat 90-tych rozpoczęliśmy montaż w węzłach grupowych i na budynkach ciepłomierzy, których wskazania umożliwiały zmianę sposobu rozliczeń za ciepło – z rozliczeń ryczałtowych, na rozliczenia wg rzeczywistego zużycia ciepła.

Równocześnie w połowie lat 90 zamontowaliśmy we wszystkich budynkach przygrzejnikowe zawory termostatyczne co usprawniało pracę wewnętrznej instalacji c.o. i dawało warunki racjonalnego gospodarowania ciepłem w lokalach.

W latach 1996 - 1997 zamontowaliśmy na budynkach zlokalizowanych we Włoszczowie podzielniki nagrzewnikowe. Szczegółowa analiza budowy zaoferowanego nam podzielnika, przekonała nas do zastosowania kapilarnych podzielników kosztów ogrzewania RMK 87.

Bieżąca analiza zużycia ciepła w opomiarowanych budynkach i widoczna zmiana zachowań użytkowników lokali jednoznacznie potwierdziły, że jednym z podstawowych warunków racjonalnego gospodarowania ciepłem w zasobach Spółdzielni jest stosowanie indywidualnego opomiarowania zużycia ciepła. Podzielniki inspirowują użytkowników mieszkań do racjonalnego gospodarowania ciepłem, a zarazem umożliwiają przypisanie kosztów ciepła na poszczególne lokale w dużym przybliżeniu do ilości ciepła pobranego przez te lokale.

W algorytmie rozliczeń stosujemy 3 składnikową strukturę kosztów ciepła uwzględniającą występowanie w budynku wspólnych kosztów ciepła, nieobjętych pomiarem za pomocą podzielników. W stosunku do powierzchni lokali rozliczamy koszty stałe wynikające głównie z zamówionej mocy dla budynków oraz ww. koszty wspólne. Koszty wspólne wyodrębniamy z kosztów zmiennych (ustalonych na podstawie wskazań ciepłomierza) i określamy szacunkowo. Koszty te obejmują straty ciepła w budynku, ogrzewanie części wspólnych budynku (np. klatki schodowe, pralnie, suszarnie) i koszty ciepła w mieszkaniach, które nie jest objęte pomiarem podzielnikami (piony grzewcze i w niektórych przypadkach łazienki). Koszty zużycia rozliczamy wg wskazań podzielników zamontowanych w lokalach, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych wynikających z położenia lokalu w bryle budynku.

Mamy świadomość, że metoda podziału kosztów ciepła oparta na wskazaniach podzielników nagrzewnikowych nie jest doskonała i pozwala jedynie na przybliżone obciążenie lokali. Ciepło, w przeciwieństwie np. do energii elektrycznej jest takim medium, którego nie da się jednoznacznie przypisać przez pomiar do konkretnego mieszkania. Problemem, nabierającym dużego znaczenia przy coraz lepszej izolacyjności ścian zewnętrznych budynków, jest przenikanie ciepła przez przegrody między sąsiednimi lokalami. Ale taki sam problem występuje również w budynkach z poziomym rozproszaniem instalacji wyposażonych w ciepłomierze lokalowe.

W dotychczasowym 20 letnim okresie rozliczania ciepła, w bieżącym roku część mieszkańców dwóch budynków w Bukowie wystąpiła z wnioskiem o przejście z indywidualnego rozliczania kosztów ciepła opartego o podzielniki nagrzewnikowe na rozliczenia lokali wg ich powierzchni argumentując, że lokale o niższych temperaturach korzystają z ciepła zarejestrowanego przez podzielniki w lokalach sąsiednich utrzymujących wyższe temperatury.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nakazuje, by nowo budowane budynki wyposażone były m.in. w urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań, a przepisy art. 45a ustawy Prawo Energetyczne są dość ogólne i trudne do jednoznacznej interpretacji, dlatego wystąpiliśmy do Ministerstwa Energetyki z zapytaniem czy w obowiązującym stanie prawnym możliwe jest przejście w niektórych budynkach z indywidualnych rozliczeń na rozliczenia wg powierzchni zajmowanych lokali. W odpowiedzi Ministerstwo zwróciło nam uwagę na zapisy ust. 9 tego artykułu, że niezależnie od intencji, wybrana metoda rozliczeń ma zapewnić ustalenie opłat indywidualnych rozliczeń w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie w lokalu, a jeśli warunek ten nie jest spełniony niezbędna jest zmiana metody rozliczeń. Przyjmując to dosłownie należałoby uznać, że w żadnym przypadku nie można by było stosować metody indywidualnych rozliczeń.

Parlament RP ustawą z dnia 20.05.2016 r. o Efektywności energetycznej w art. 43 tej ustawy uchwalił zmianę zapisów art. 45a ustawy Prawo Energetyczne, które nie tylko nie doprecyzowują zasad rozliczeń ciepła ale dla zarządców tworzą dodatkowe problemy i wątpliwości jak np.

- a. znowelizowany ust. 7, który mówi, że w przypadku dwu lub więcej grup lokali w budynku grupy tych lokali należy wyposażyć w ciepłomierze co jest technicznie niemożliwe w instalacji pionowej,
- b. wprowadzony ust. 11a, który mówi, że w przypadku gdy użytkownik lokalu dokona ingerencji w urządzenie pomiarowe w celu sfalszowania jego wskazań można go obciążyć kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania w danym budynku. Naszym zdaniem należałoby przyjąć, że w tym przypadku można go obciążyć zużyciem ciepła w wysokości najwyższej wartości jednostkowego zużycia ciepła (jednostka/m² lub jednostka/m³) w danym budynku.

Podsumowując uważamy, że należy stworzyć warunki prawne indywidualnego rozliczenia ciepła oparte o ciepłomierze lub inne urządzenia - mimo braku możliwości jednoznacznego określenia zużycia ciepła w danym lokalu. Oczekujemy, że Parlament RP niezwłocznie dokona zmiany wyżej wymienionych, uważanych przez nas za wadliwe zapisów ust. 7 i 11a art. 45a Ustawy Prawo energetyczne i wprowadzi do tego artykułu zapisy doprecyzowujące sposób rozliczania ciepła przepływającego między lokalami i ciepła oddawanego przez nieopomiarowane elementy wewnętrznej instalacji c.o.
