

## STANDARD ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA PODSTAWĄ DOBREGO REGULAMINU

Znowelizowana ustawa Prawo Energetyczne (Dz.U..Nr 62, poz 552 z dnia 18.04.2005), która weszła w życie 3.05.2005 roku wypełniła lukę prawną i dała podstawę do stosowania indywidualnego rozliczania kosztów zakupu ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego.

Za rozliczanie tych kosztów na poszczególne lokale odpowiedzialny jest właściciel lub zarządca budynku. Ma on do wyboru trzy metody rozliczeń, ale musi wybrać taką, która uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku będzie stymulować energooszczędne zachowanie użytkownika oraz zapewniać ponoszenie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła. Oznacza to, że metoda rozliczania kosztów ciepła wykorzystująca powierzchnię lub kubaturę poszczególnych lokali może być stosowana tylko wówczas, gdy nie ma możliwości np. z przyczyn technicznych zastosowania metod wykorzystujących wskazania ciepłomierzy lub urządzeń wskaźnikowych (podzielników kosztów ogrzewania).

Zgodnie z art. 45 a ust 11 Ustawy właściciel (użytkownik) lokalu ma obowiązek udostępnić ten lokal w celu zainstalowania, wymiany, odczytu i kontroli urządzeń wskaźnikowych i ciepłomierzy służących do rozliczania kosztów zakupu ciepła, jeśli właściciel lub zarządca budynku wybrał metodę rozliczeń wykorzystującą ciepłomierze lub urządzenia wskaźnikowe.

Ustawa nie określa, co regulamin powinien zawierać ani nie reguluje innych istotnych spraw; nie zawiera też delegacji dla właściwego ministra do wydania przepisów szczegółowych. Zarządcy budynku pozostawiono więc do decyzji i do rozwiązania oraz określenia w regulaminie rozliczeń takie istotne problemy jak:

- podział kosztów, na tzw. koszty stałe i zmienne zależne od indywidualnego zużycia oraz kryteria tego podziału
- rozliczanie kosztów ciepła w przypadku węzłów grupowych lub źródeł ciepła zasilających kilka budynków
- zasady i sposób wyznaczania współczynników wyrównawczych
- rozliczanie kosztów przy zmianie lokatorów
- stosowanie rozliczania zamiennego dla lokali nie opomiarowanych, nie odczytanych lub z uszkodzonymi urządzeniami rozliczeniowymi

Propozycje rozwiązań tych problemów ujęte w **Standardzie rozliczania** powinny stanowić dla zarządcy istotną pomoc w opracowaniu regulaminu rozliczeń kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych .

Załączony „**Standard rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych** „, jako efekt pracy Zespołu Specjalistów naszego Stowarzyszenia, mogą wykorzystywać również firmy rozliczeniowe oferując zarządcom standard zapewniający poprawne rozliczanie kosztów ciepła i wody

# STANDARD ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA W BUDYNKU WIELOLOKALOWYM

Poniżej przedstawiono standard rozliczania kosztów ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, z wyszczególnieniem wariantowo, w podpunktach różnorodnych sytuacji występujących w praktyce, oraz różnych metod. Na pierwszych pozycjach są umieszczone sytuacje najbardziej typowe, lub zalecane metody rozliczeń. Każdy następny podpunkt opisuje stan występujący z mniejszą częstotliwością, lub metodę którą można zastosować, jeżeli nie jest możliwe zastosowanie punktu poprzedniego.

Rozliczeniu podlegają koszty wynikające z realizacji umowy o dostawie energii cieplnej. Koszt zakupu ciepła winien być jednoznacznie ustalony dla każdej jednostki rozliczeniowej. Wyróżniamy tutaj dwie kategorie:

- A. koszty niezależne od zużycia nazywane kosztami stałymi,
- B. koszty zależne od zużycia nazywane kosztami zmiennymi

Koszty te i ich podział wynikają bezpośrednio z faktur dostarczanych przez dostawcę ciepła. Jeżeli w jednostce rozliczeniowej następuje również przygotowanie ciepłej wody użytkowej, to należy dokonać podziału na koszty c.o i c.w.u. Nie dopuszcza się przenoszenia kosztów między c.o. i c.w.u.

## 1. Rozdział kosztów c.o. i c.w.u.

### a/ Rozdział kosztów stałych zakupu:

- i koszty stałe zakupu ciepła na cele c.o. i c.w.u. są rozdzielane proporcjonalnie do mocy zamówionej instalacji c.o. i c.w.u. wg umowy o dostawę ciepła do budynku
- ii wg projektu instalacji co. i c.w.u.

### b/ Rozdział kosztów zmiennych (licznikowych) – odpowiednio do stopnia opomiarowania węzła (lokalnej kotłowni):

- i (opomiarowanie: ciepłomierz główny, ciepłomierz c.o., ciepłomierz c.w.u.) proporcjonalnie do zużycia zarejestrowanego na ciepłomierzach c.o. i c.w.u.
- ii (opomiarowanie: ciepłomierz główny, ciepłomierz c.o.) koszty c.o. wg wskazań ciepłomierza c.o., koszty c.w.u. jako różnica wskazań ciepłomierza głównego i ciepłomierza c.o.
- iii (opomiarowanie: ciepłomierz główny, ciepłomierz c.w.u.) koszty c.w.u. wg wskazań ciepłomierza c.w.u., koszty c.o. jako różnica wskazań ciepłomierza głównego i ciepłomierza c.w.u.
- iv (opomiarowanie: ciepłomierz główny) koszty c.w.u. określa się szacunkowo, przyjmując za podstawę średnie zużycie w miesiącach w których nie było zużycia ciepła na cele c.o. (np. maj – wrzesień).

Koszty zużytego ciepła w jednostce rozliczeniowej (budynku) są fakturowane wg wskazań urządzenia pomiarowego w węźle. Ponieważ odbiorcą dla przedsiębiorstwa ciepłowniczego jest właściciel budynku, lub reprezentacja właścicieli – mamy tutaj do czynienia z kosztami wspólnymi nieruchomości. Możemy je rozliczyć

*proporcjonalnie do udziału w nieruchomości, lub proporcjonalnie do zużycia indywidualnego – o ile jest możliwe stwierdzenie takiego zużycia. Prawo energetyczne zobowiązuje właściciela (administratora) do przestrzegania zasady, że rozlicza się wyłącznie koszty poniesione na rzecz dostawcy ciepła. Na właścicielu (administratorze) spoczywa także powinność takiego opomiarowania węzła, aby można było rozliczyć koszty ciepła zgodnie z przeznaczeniem, z jakim zostały zużyte. Odnosi się to do rozdziału zużytego ciepła na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej, centralnego ogrzewania, ewentualnie także ustalenia kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnych, lub rozdziału kosztów na różne grupy zużycia.*

*Przesuwanie kosztów skutkuje nieuzasadnionym zwiększeniem różnic w rozliczeniu kosztów ogrzewania. Z drugiej strony zaniżenie kosztów podgrzania ciepłej wody daje błędną podstawę do oceny kierunków usprawniania energetycznego budynku.*

*Do Pkt. 1a) i.: zamówienie mocy na podgrzanie c.w.u. powinno odpowiadać średniodobowemu zapotrzebowaniu ciepła na podgrzanie ciepłej wody.*

## **2. Rozdział kosztów na nieruchomości w przypadku węzłów grupowych lub źródeł ciepła zasilających kilka budynków:**

Zgodnie z zapisem Art. 45a ust. 7 Ustawy Prawo energetyczne, właściciele lub zarządcy budynków wyposażają je w układy pomiarowo – rozliczeniowe w celu rozliczenia ciepła na poszczególne budynki.

- a) Rozdział kosztów stałych zakupu:
  - i. jest dokonywany proporcjonalnie do udziału mocy zamówionej układów cieplnych poszczególnych budynków w mocy węzła grupowego
  - ii w przypadku gdy moc cieplna określona jest zbiorczo dla źródła ciepła lub węzła cieplnego, koszty stałe można rozdzielić proporcjonalnie do powierzchni budynków (lub kubatury), lub zużycia ciepła przez poszczególne budynki
- b) Rozdział kosztów zmiennych zakupu:
  - i. proporcjonalnie do wskazań zainstalowanych układów pomiarowo – rozliczeniowych.

### **Komentarz**

*Do punktu 2a) Rozdział kosztów stałych zakupu:*

*Na ogół „moc zamówiona” i pozostałe składniki stałe z faktury za zakup ciepła jest proporcjonalna do powierzchni (kubatury) budynku, - stawka w przeliczeniu na jednostkę powierzchni odpowiada udziałowi w kosztach wspólnych nieruchomości, niezależnych od zużycia.*

### 3. Kryteria podziału rozliczanych kosztów na część zależną i niezależną od zużycia indywidualnego.

#### a) Koszty c.o.

Na koszty niezależne od zużycia indywidualnego składają się:

- i. koszty stałe zakupu ciepła
- ii. koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych i oddawania ciepła przez nie opomiarowaną część instalacji c.o. (grzejniki nie wyposażone w podzielniki, nieizolowane piony grzewcze). Powinny być określone procentowo w stosunku do kosztów licznikowych ciepła dla budynku z uwzględnieniem zapotrzebowania ciepła pomieszczeń wspólnych.
- iii. ew. straty przesyłu, jeżeli z tytułu wybrania miejsca montażu układu pomiarowo – rozliczeniowego należy je rozliczyć jako koszty wspólne.

Dla kosztów niezależnych od zużycia kluczem podziału jest powierzchnia użytkowa lokali (w ogólności – zgodnie z zapisami ustaw dot. Prawa lokalowego – udział w nieruchomości). Mogą być podane kwotowo lub procentowo. Przy obecnej strukturze kosztów zakupu i typowych właściwościach budynków, udział kosztów niezależnych od zużycia – zwanych w rozliczeniu kosztami podstawowymi – w całkowitych kosztach c.o. jest zbliżony do 50%.

Pozostałe koszty – zależne od zużycia, w rozliczeniu zwane kosztami zużycia lub indywidualnymi – rozlicza się proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy z uwzględnieniem odpowiednio współczynników oceny i redukcyjnych, oraz szacowań zgodnych z systemem i regulaminem rozliczeń.

#### b) Koszty c.w.u.

Na koszty niezależne od zużycia składają się:

- i. koszty stałe zakupu ciepła
- ii. koszty strat cyrkulacji

Koszty te zgodnie z Art. 45a ust. 8 punkt 2 należy rozliczyć wg liczby osób, wynikającej z normatywu dla danego lokalu.

Pozostałe koszty – zależne od zużycia, w rozliczeniu zwane kosztami zużycia lub indywidualnymi – rozlicza się proporcjonalnie do zużycia mieszkaniowych wodomierzy ciepłej wody, lub szacowań zgodnych z systemem i regulaminem rozliczeń.

#### Komentarz

*Do punktu 3a):*

*W przypadku ciepła na cele c.o., koszty niezależne od użytkowników powinny być rozliczane proporcjonalnie do udziału lokalu w nieruchomości (na ogół wg stosunku powierzchni użytkowej lokalu do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku). Zaliczanie tu innych kosztów typu: „różnica między rzeczywistym kosztem zmiennym ogrzewania danego mieszkania a kosztem skorygowanym wskutek zastosowania współczynników wyrównawczych” jak to proponują niektórzy Zarządcy budynków jest błędne gdyż współczynniki korekty położenia lokalu mają za zadanie korygowanie kosztów zmiennych ogrzewania.*

*Do punktu 3a) iii ew. straty przesyłu:*

*Układy pomiarowo – rozliczeniowe mogą być zainstalowane w węźle cieplnym – na początku układów przesyłowych, lub na wejściu do poszczególnych budynków – na końcach nitek przesyłowych z węzła grupowego. Straty ciepła w*

*pierwszym wypadku zostaną zaliczone do kosztów poszczególnych budynków, w drugim rozwiązaniu pozostaną do rozliczenia na poszczególne budynki wg ustalonego klucza (niekoniecznie proporcjonalnie do zużycia). Oba rozwiązania z punktu widzenia obowiązującego prawa są prawidłowe.*

*Do punktu 3b) :Koszty c.w.u.:*

*Ograniczenie w Prawie Energetycznym podziału całych kosztów podgrzania ciepłej wody (stałych i zużycia) do zużycia wg wskazań wodomierzy ciepłej wody i liczby osób stale zamieszkujących wydaje się być sprzeczne z ogólnymi zasadami partycypowania w kosztach wspólnych nieruchomości (wg udziału w nieruchomości). Aby niezamieszkałe mieszkanie partycypowało w kosztach niezależnych od zużycia w proporcji do udziału w nieruchomości proponuje się wprowadzenie „normatywnej ilości osób”.*

*Określanie liczby osób zameldowanych jest bardzo trudne dla administratora nieruchomości ze względu na częste zmiany w okresie rozliczeniowym – co może prowadzić do „ułamkowej” liczby osób w rozliczeniu i jest trudne do wyjaśnienia dla użytkownika. Praktyka pokazuje również, że w lokalach na stałe mieszkają często osoby w nich nie zameldowane. Normatyw dla lokalu pozwala w miarę jednoznacznie określić liczbę osób, która jest brana pod uwagę przy rozliczeniu.*

#### **4. Zasady ustalania współczynników lokalowych.**

Zgodnie z zapisem Art. 45a ust. 9 częścią metody rozliczania kosztów c.o. powinny być współczynniki wyrównawcze położenia lokalu. Właściwą metodą jest wyliczenie tych współczynników na podstawie projektowego (obliczeniowego) zapotrzebowania mocy na jednostkę powierzchni dla poszczególnych lokali w budynku, z ew. uwzględnieniem ciepła dostarczanego do pomieszczeń przez pionów grzewczych. Wyznaczenie takich współczynników jest warunkowane posiadaniem przez właściciela/zarządcę aktualnej dokumentacji budynku. Jeżeli brak wystarczającej dokumentacji do wykonania obliczeń, to wydaje się zasadne dopuszczenie wyjątkowo w okresie przejściowym współczynników redukcyjnych wyznaczanych metodami uproszczonymi.

##### *Komentarz*

*Do punktu 4:*

*Uwzględnienie w wyliczeniu współczynników lokalowych odzysków od pionów powinno mieć miejsce w tych przypadkach, gdy odzysk ten stanowi duży udział w ciepłe zużywanym w lokalu. Szczególnie dotyczy to ogrzewań jednorowowych w układzie pionowym, w którym silnie zróżnicowane są zarówno średnice pionów, jak również ich temperatury.*

## 5. Zasady rozliczania przy zmianie lokatorów

- a. Koszty niezależne od zużycia dzieli się proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania.
- b. Koszty indywidualne c.o.
  - i. zgodnie z odczytem pośrednim
  - ii. według tabeli klimatycznego zapotrzebowania na ciepło (tabela stopniodni), lub sezonowego zapotrzebowania na ciepło
- c. Koszty indywidualne c.w.u zgodnie z odczytem pośrednim

Zalecenie praktyczne do zapisania w regulaminie: użytkownik opuszczający lokal pozostawia w zarządzie kwotę kaucji do rozliczenia.

Jeżeli dopuszcza to regulamin rozliczeń i jest porozumienie pomiędzy lokatorami, można sporządzić jedno rozliczenie mieszkania za cały okres i przypisać koszty ostatniemu lokatorowi mieszkania.

### Komentarz

*Do punktu 5b) Koszty indywidualne c.o.:*

*Klimatyczne zapotrzebowanie na ciepło – tzw tabela stopniodni – pozwala rozdzielić na więcej niż jednego użytkownika lokalu koszty ogrzewania bez odczytu pośredniego w sposób zbliżony do rzeczywistego zużycia; ilość zużytego ciepła w każdym miesiącu roku nie jest bowiem jednakowa i zależy od warunków klimatycznych. Sposób podziału powinien odzwierciedlać charakter korzystania z medium.*

*Do punktu 5c) Koszty indywidualne c.w.u.:*

*Przy braku odczytu pośredniego – wg okresu zamieszkiwania. Sposób podziału powinien odzwierciedlać charakter korzystania z medium.*

*Rozliczenie takie następuje oczywiście po przygotowaniu rozliczeń kosztów dla całej nieruchomości*

## 6. Zasady zamiennego rozliczania kosztów dla lokali nie opomiarowanych, nie odczytanych, lub z uszkodzonymi urządzeniami

Szacowanie, zarówno dla zużycia ciepła, jak i wody powinno dotyczyć jednostek zużycia, a nie kosztów.

a. Rozliczanie c.o.

- i. Urządzenia, których wskazanie nie może być użyte do rozliczenia z winy użytkownika lokalu:
  - cały lokal
    - maksymalne zużycie w jednostce rozliczeniowej na metr kwadratowy
    - odpowiednio powiększone zużycie średnie (na przykład 150%)
  - pojedynczy grzejnik (znany)
    - maksymalne zużycie w jednostce rozliczeniowej z uwzględnieniem mocy i typu grzejnika
    - odpowiednio powiększone zużycie średnie (na przykład 150%)

- ii. Urządzenia, których wskazania nie mogą być użyte do rozliczenia, bez winy użytkownika lokalu:
  - cały lokal
    - średnie zużycie w jednostce rozliczeniowej na metr kwadratowy
    - udział lokalu w ubiegłorocznym zużyciu w jednostce rozliczeniowej (proporcjonalnie)
  - pojedynczy grzejnik:
    - średnie zużycie z uwzględnieniem mocy i typu grzejnika
    - zużycie ubiegłoroczne (proporcjonalnie), jako udział grzejnika w zużyciu ciepła w jednostce rozliczeniowej
- b. Rozliczanie c.w.u.
  - i. Urządzenia, których wskazanie nie może być użyte do rozliczenia z winy użytkownika lokalu:
    - maksymalne zużycie na osobę w nieruchomości
    - „ryczałt” w m<sup>3</sup>/osobę

Konsekwencją może być ujemny stan wodomierza do rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym.

- ii. Urządzenia, których wskazania nie mogą być użyte do rozliczenia bez winy użytkownika lokalu:

- średnie zużycie na osobę w nieruchomości
- zużycie z ub. rozliczenia

Konsekwencją może być ujemny stan wodomierza do rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym.

#### Komentarz

*Do punktu 6 b i :*

*Decyzja o zaklasyfikowaniu lokalu ( „wina użytkownika” lub „brak winy użytkownika”) jest podejmowana przez zarządcę nieruchomości po konsultacji z firmą rozliczającą. Podstawą takiej decyzji powinien być protokół sporządzony w lokalu i podpisany przez reprezentanta firmy rozliczeniowej i administratora; doświadczenie wskazuje że lokator odmawia na ogół podpisania takiego protokołu*

*Do punktu 6 b) ii.:*

*Intencją zamiennego szacowania przy występującej winie użytkownika lokalu, jest uzyskanie naliczenia opłat na poziomie zbliżonym do najwyższych naliczeń wynikających ze wskazań przyrządów pomiarowo-rozliczeniowych. Przyjęcie w tym przypadku za niskich opłat szacowanych może doprowadzić do degradacji systemu rozliczania kosztów energii cieplnej.*

## 7. Opłata minimalna

Biorąc pod uwagę sposób wykonania instalacji c.o. oraz przepisy dotyczące warunków eksploatacji budynków mieszkalnych, metoda rozliczania kosztów ogrzewania powinna zapewniać, że opłata minimalna przypadająca na mieszkanie w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni powinna osiągać co najmniej 60 % kosztu średniego w jednostce rozliczeniowej.

Wynika to z małego oporu cieplnego przegród wewnętrznych i zużycia ciepła przez nie opomiarowane elementy instalacji c.o. W kosztach tych powinien partycypować każdy z użytkowników nieruchomości. W tym celu należy:

- a. 35% średniej wartości liczby jednostek zużycia przypadającej na 1 m<sup>2</sup> powierzchni przypisać do mieszkań
- b. 35 % kosztów zmiennych przypisać do mieszkań kluczem podziału wg powierzchni

### Komentarz

*Do punktu 7):*

*Przyjęcie zbyt niskiego udziału kosztów niezależnych od zużycia indywidualnego, powoduje zbyt duże naliczanie kosztów dla mieszkań zużywających ponadprzeciętne ilości ciepła ( naliczane opłaty przekraczają wydajność istniejących w mieszkaniu grzejników ), a z drugiej strony, dla mieszkań zużywających minimalne ilości ciepła, opłaty nie obejmują ciepła pozyskiwanego z mieszkań sąsiednich.*

*Dzięki takiej metodzie podziału kosztów unikniemy zbytowego wychładzania mieszkań przez lokatorów i zapewnienia właściwej eksploatacji budynku. Nawet lokator o zerowym zużyciu uczestniczy w kosztach ogrzewania.*

*Nie należy natomiast wprowadzać ograniczeń w kosztach zmiennych (kosztach zależnych od indywidualnego zużycia) poszczególnych lokali, np. jeśli koszt zmienny lokalu jest rażąco niski lub rażąco wysoki, ponieważ nie motywuje to lokatorów do efektywnego oszczędzania. Lokator o małym zużyciu („i tak płacę, mimo iż oszczędzam”), lokator o wysokim zużyciu („mogę grzać ile chcę, i tak nie zapłacę więcej”). Prowadzi to w efekcie do stworzenia rozliczenia w dużym stopniu „uśrednionego” i braku związku pomiędzy zużyciem a opłatą, co w końcu doprowadzi do wzrostu kosztów ogrzewania budynku. A przecież dążymy do zmniejszenia tych kosztów.*

## 8. Zaliczki

Firma rozliczeniowa wylicza zaliczki (przedpłaty) na następny sezon, indywidualnie dla poszczególnych lokatorów (użytkowników), w oparciu o koszty z poprzedniego sezonu. Uwzględniając ewentualny procentowy wzrost cen dostawcy ciepła planowany na kolejny okres rozliczeniowy.

*Informacje o „Stowarzyszeniu ds. rozliczania energii zgodnie z jej zużyciem” dostępne są na stronie internetowej [www.irkom.org.pl](http://www.irkom.org.pl)*