

## **ROZLICZANIE CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

---

Mysłowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa przedstawia podstawowe informacje o sposobie rozliczania kosztów za energię ciepłą zakupioną na potrzeby centralnego ogrzewania.

### **1. CZYM SĄ I JAK DZIAŁAJĄ PODZIELNIKI KOSZTÓW OGRZEWANIA ?**

**Podzielnik kosztów ogrzewania jest przyrządem rejestrującym różnicę temperatury powierzchni grzejnika i pomieszczenia. Na tej podstawie system rozliczeń, ściśle związany z konstrukcją danego podzielnika, pozwala ustalić, jaka część kosztów ciepła zużytego w trakcie sezonu grzewczego w danym budynku przypada na lokal, w którym dany grzejnik się znajduje.**

**Nagrzewnikowych podzielników kosztów ogrzewania używa się wówczas, gdy w budynku istnieje system centralnego ogrzewania, w którym ciepło rozprowadzane jest do mieszkań (lokali) i grzejników przy pomocy pionów, przebiegających przez wszystkie kondygnacje. Jest to najczęściej spotykany system rozprowadzenia czynnika grzejnego, charakteryzujący się tym, że poszczególne grzejniki w tym samym mieszkaniu (lokalu), zasilane są z różnych pionów i nie ma możliwości zmierzenia w jednym miejscu ilości ciepła dostarczonego do danego lokalu.**

W naszych zasobach aktualnie stosowane są podzielniki elektroniczne o długowiecznej baterii (żywołność 10 lat) oraz możliwości zdalnego odczytu bez wchodzenia do mieszkania. Całość zamknięta jest w zaplombowanej obudowie, posiadającej okienko odczytowe. W odróżnieniu od podzielnika cieczowego, w którym informację o wielkości emisji ciepła przez grzejnik uzyskujemy na podstawie ilości odparowanej cieczy, **podzielnik elektroniczny rejestruje i wyświetla na ekranie liczbę impulsów, zależną od różnicy temperatury powierzchni grzejnika i pomieszczenia.** Temperatura grzejnika oraz temperatura powietrza w pomieszczeniu mierzone są przez oddzielne czujniki temperatury znajdujące się w podzielniku. Podzielnik rozpoczyna naliczanie jednostek, gdy temperatura powierzchni grzejnika jest wyższa od 23 °C oraz gdy różnica temperatur między powierzchnią grzejnika, a powietrzem w pomieszczeniu przekracza 4,5 °C.

Podzielniki kosztów ogrzewania, zarówno cieczowe (wyparkowe) jak i elektroniczne, nie są urządzeniami pomiarowymi, mierzącymi zużycie ciepła w jednostkach fizycznych. Są to przyrządy do rejestrowania ilości oddawanego ciepła przez grzejniki, ustalające wielkość emisji ciepła w mieszkaniach (lokalach) w jednostkach umownych, które są zliczane dla poszczególnych mieszkań (lokali) a następnie w całym budynku. Są podstawą do ustalania udziału ciepła wyemitowanego przez grzejniki w poszczególnych mieszkaniach (lokalach) w ogólnym zużyciu ciepła w budynku.

## **2. JAK SA DZIELONE KOSZTY CIEPŁA DOSTARCZONEGO DO BUDYNKU**

Podstawą do rozliczenia kosztów ciepła na poszczególne mieszkania (lokale) są koszty poniesione przez zarządcę budynku zasilanego w ciepło, odpowiednio z sieci ciepłowniczej lub własnego źródła ciepła (kotłownia gazowa). Ustawa Prawo energetyczne nakazuje przy tym, aby między końcowych użytkowników dzielone były koszty ciepła wynikające z faktury dostawcy lub w przypadku własnego źródła ciepła - rzeczywiście poniesione koszty na wyprodukowanie ciepła.

**W przypadku dostawy ciepła z sieci ciepłowniczej**, opłaty którymi przedsiębiorstwo ciepłownicze obciąża Spółdzielnię za dostarczone ciepło na podstawie zawartej umowy i zgodnie z przepisami Prawa energetycznego obejmują następujące składniki, uwidocznione na fakturach wystawianych odbiorcy:

- **Oplata za zamówioną moc cieplną**- zapłata za to, że dostawca ciepła jest w gotowości dostarczenia do danego budynku takiej ilości ciepła, jaka wynika z obliczeniowego (projektowego) zapotrzebowania ciepła w najbardziej niekorzystnych warunkach pogodowych, określonych dla danej miejscowości jako tzw. temperatura obliczeniowa zewnętrzna. Jeżeli w budynku jest instalacja ciepłej wody przygotowywanej centralnie, to zamówiona moc cieplna dzieli się na zamówioną moc cieplną do ogrzewania i do przygotowania ciepłej wody użytkowej. Dla każdego budynku indywidualnie ustalana jest moc zamówiona.
- **Oplata za ciepło** - zapłata dostawcy za faktycznie dostarczoną do danego budynku ilość ciepła w okresie rozliczeniowym. Ilość ta mierzona jest przez zainstalowany na doprowadzeniu sieci ciepłowniczej do budynku ciepłomierz, który w języku przepisów prawnych nazwany jest układem pomiarowo-rozliczeniowym. Do ilości ciepła zmierzonej przez układ pomiarowo-rozliczeniowy

stosuje się cenę ciepła, jaką Urząd Regulacji Energetyki zatwierdził dla danego przedsiębiorstwa ciepłowniczego na dany okres (sezon grzewczy).

- **Oplata za czynnik grzewczy** - zapłata za pobraną lub straconą wodę w sieci wewnętrznej centralnego ogrzewania w budynku, tzn. w przypadku, gdy zarządca budynku pobierze wodę grzejną z sieci ciepłowniczej do napełnienia instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania, np. po jej remoncie, a także jeśli z winy zarządzającego budynkiem czynnik grzewczy z sieci wycieka w węzle ciepłowniczym.

- **Oplaty przesyłowe:**

- **stała** zależna od mocy cieplnej, tak samo jak opłata za moc zamówioną, za gotowość dostawcy do zapewnienia określonej w umowie ilości ciepła

- **zmienna** zależna od ilości pobranego ciepła, służy pokryciu kosztu transportu nośnika ciepła do odbiorcy.

**Prawo energetyczne zobowiązuje zarządcę do takiego rozliczania ciepła, aby wybrana metoda stymulowała energooszczędne zachowania użytkowników oraz zapewniała ponoszenie opłat odpowiednio do zużycia ciepła. Warunek ten spełniają systemy rozliczeń kosztów ogrzewania, oparte na wskazaniach podzielników kosztów.**

Na koszty ogrzewania budynku, które muszą zostać podzielone na użytkowników lokali składają się zarówno ciepło zużyte w mieszkaniach jak i w pomieszczeniach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie) nieopomiarowane łazienki, a ponadto opłata za moc zamówioną, czyli za gotowość dostawy ciepła, niezależnie od tego ile rzeczywiście tego ciepła zostanie w danym okresie wykorzystane.

Dlatego całkowity koszt ciepła do ogrzewania w danym budynku został podzielony na:

- **koszty stałe c.o. (tzw. opłata stała)** - jako część kosztów niezależną bezpośrednio

od użytkowników, obejmującą zużycie ciepła w pomieszczeniach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, pralnie suszarnie, itp.) oraz nieopomiarowane piony c.o. plus koszty mocy zamówionej, przesyłu, nośnika ciepła, abonamentu, jak również przenikanie energii cieplnej przez nieizolowane przegrody budowlane (ściany) między lokalami.

- koszty zmienne c.o. (tzw. opłata zmienna) - jako część kosztów powstających w lokalach, zależna od użytkowników.

Pierwszą, niezależną od zużycia wymienioną część kosztów tzw. koszty stałe użytkownicy lokali pokrywają solidarnie, dlatego też dzieli się je proporcjonalnie do powierzchni  $m^2$  objętej rozliczaniem energii cieplnej lokalu. Druga, zależna od zużycia część kosztów, zwanych zmiennymi, dzielona jest wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania. Końcowa opłata za ogrzewanie danego lokalu jest sumą opisanych powyżej kosztów niezależnych od użytkownika (tzn. kosztów stałych) i kosztów zależnych od użytkownika (tzn. kosztów zmiennych).

### **3. CZYM RÓŻNI SIĘ SYSTEM INDYWIDUALNEGO ROZLICZENIA CIEPŁA W 2017 ROKU?**

W rozliczeniu kosztów ciepła za sezon 2016 -17 w części C rozliczenia pojawiła się dodatkowa pozycja szacunkowego zużycia jednostek dla grzejnika łazienkowego niewyposażonego w podzielnik kosztów. Celem powyższego jest ustalenie zużycia jednostek ciepła w łazience w związku z tym, że pomieszczenia te w dużej mierze ogrzewają pozostałe części mieszkania w związku ze zjawiskiem migracji ciepła między przegrodami w budynku (zwłaszcza z cieplejszych pomieszczeń do bardziej wychładzanych). Jednostki przypisane grzejnikom łazienkowym ustalono jednakowo w całym budynku jako maksymalne zużycie w przeliczeniu na  $m^2$ .

W wielu spółdzielniach regulaminy rozliczania kosztów zużycia ciepła na cele c. o. w rozliczeniu indywidualnym przyjmują **często metody naliczania kapungu**. W przypadkach, w których występuje: **rażąco niskie** zużycie jednostek ciepła na podzielnikach, np. mniejsze niż 0,4 średniego wskaźnika budynku to do rozliczenia przyjmuje się iloczyn powierzchni lokalu oraz 0,4 średniego wskaźnika budynku; bądź **rażąco wysokie**, czyli większy niż 2,5 średniego wskaźnika budynku to do rozliczenia przyjmuje się iloczyn powierzchni lokalu oraz 2,5 średniego wskaźnika budynku. Celem powyższego zapisu jest wyeliminowanie skrajnie wysokich dysproporcji w wynikach rozliczeń poszczególnych użytkowników.

W naszej spółdzielni po analizie pierwszego sezonu grzewczego rozliczonego za pomocą podzielnika elektronicznego widzimy zasadność takich rozwiązań, lecz w odbiorze społecznym możemy zakładać, że nie byłoby to akceptowalne przez mieszkańców.

W części mieszkań spółdzielczych podzielniki kosztów wskazują zerowe zużycia, czego skutkiem jest brak partycypacji w kosztach zmiennych ogrzewania oraz wzrost ceny za jednostkę rozliczeniową w pozostałych mieszkaniach danego budynku. Rozwiązanie polegające na wprowadzeniu zryczałtowanej wielkości zużycia ciepła dla grzejników łazienkowych miało doprowadzić do ponoszenia kosztów zmiennych przez mieszkania skrajnie oszczędzające ciepło, **bo w praktyce nawet mieszkania niezamieszkałe ogrzewają łazienki bez ograniczeń.** Ustalenie zużycia ciepła w łazienkach, wyliczone identycznie dla całego budynku spowodowało obniżenie końcowej niedopłaty na rozliczeniu dla mieszkań racjonalnie zużywających ciepło oraz obniżenie w części niezasadnego wysokiego zwrotu dla mieszkań skrajnie oszczędzających ciepło i nie partycypujących w kosztach zmiennych ponoszonych przez budynek.

**Należy stanowczo podkreślić, że niezależnie od przyjętego rozwiązania spółdzielnia rozlicza rzeczywiste koszty ogrzewania wynikające z faktur dostawcy poniesione przez dany budynek w sezonie grzewczym. Nieprawdą jest powtarzane stwierdzenie o dodatkowych przychodach, które uzyskuje spółdzielnia w związku z rozliczeniem łazienek.** Koszty ogrzewania rozliczone są zgodnie z obowiązującym prawem bezwynikowo.

Mając na uwadze brak akceptacji sposobu rozliczania uwzględniającego zużycie ciepła w łazienkach spółdzielnia wykona nowe rozliczenie kosztów ogrzewania. **Termin wykonania nowego rozliczenia ustalono z firmą rozliczeniową na dzień 27.10.2017r.** Zwracamy uwagę, że w części B rozliczenia dotyczącej kosztów całego budynku rozliczenie będzie wyglądało identycznie, natomiast finalnie wartość zwrotów i niedopłat dla poszczególnych mieszkań ulegnie zmianie, mogą wzrosnąć zarówno wartości zwrotów jak i niedopłat.

##### **5. PRZYGOTOWANIE ZMIAN ORAZ DZIAŁANIA DO WYKONANIA W RAMACH WPROWADZANIA NOWEGO SYSTEM INDYWIDUALNEGO ROZLICZENIA CIEPŁA**

Mysłowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa w pierwszym sezonie grzewczym rozliczanym przez elektroniczny podzielnik zmieniła „Regulaminu rozliczania kosztów i ustalania opłat za ciepło dostarczane do lokali mieszkalnych i użytkowych Mysłowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej” , uchwała została podjęta podczas posiedzenia Rady Nadzorczej MSM w dniu 16.09.2016 r. (informacja o tym fakcie została zamieszczona w Wiadomościach Spółdzielczych nr 9/2016, a Regulamin zamieszczony został na stronie internetowej MSM).

**Zasadnicza zmiana polegała na zwiększeniu udziału kosztów stałych rozliczanych na mieszkania do 1 m<sup>2</sup> do poziomu 65%. W praktyce okazało się to niewystarczające.** Pierwotnie zarząd spółdzielni proponował ustalenie kosztów stałych na poziomie 70%. Debata nad regulaminem zakończyła się ustaleniami, że po pierwszym sezonie grzewczym będziemy mieli możliwość wykonania analizy i ewentualnie podjęcia kolejnej zmiany.

**Warto podkreślić, że sama opłata stała fakturowana przez dostawcę ciepła w całości kosztów ogrzewania stanowi w większości budynków poziom 50% kosztów.** Część zmienna kosztów określona na podstawie zużycia ciepła w GJ uzależniona jest między innymi od: intensywności zimy, stanu technicznego budynku i jego zapotrzebowania na ciepło, oraz indywidualnych preferencji mieszkańców co do komfortu cieplnego w mieszkaniach.

Po analizie rozliczenia sezonu grzewczego 2016 – 17 można powiedzieć, że minimalny poziom kosztów stałych w rozliczeniu mieszkań powinien wynosić 70%.

Aby uwzględnić różnice co do poszczególnych budynków MSM w sezonie grzewczym 2017-18 proponuje nowy regulamin rozliczania kosztów ciepła, w którym koszty stałe rozliczane na mieszkania będą uwzględniały pełne koszty stałe zafakturowane przez dostawcę ciepła oraz 50% kosztów zmiennych które uwzględnią koszty wspólne pomieszczeń ogrzewanych w budynku (klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie itp.) oraz nieopomiarowane piony grzewcze i łazienki. Pozostałe koszty zmienne rozliczymy przez podzielniki kosztów.

Mysłowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zamierza dalej na bieżąco informować o systemie rozliczeń, zasadach pracy podzielnika, racjonalnym gospodarowaniu ciepłem w mieszkaniu. Szczegółowe informacje będą publikowane w najbliższym i kolejnych wspaniach Wiadomości Spółdzielczych.

Użytkując mieszkania zasadne jest utrzymywanie stałej niezbędnej temperatury zabezpieczającej przed nadmiernym wychładzaniem mieszkań. Zmniejszenie ilości mieszkań lub pojedynczych podzielników które w sezonie grzewczym wykazują zerowe zużycie spowoduje bardziej racjonalne ogrzewanie, a przez to obniży koszty jednostki rozliczeniowej w budynku. Finalnie zrównoważy do akceptowalnego poziomu kwoty zwrotów i opłat za ogrzewanie.

Mieszkańcy informowani byli na bieżąco o montażu radiowych podzielników kosztów ciepła, zasadach ich działania (Wiadomości Spółdzielcze nr 1/2016, 3/2016, 5/2016, 8/2016, 9/2016) oraz zapraszani na spotkania ( w dniach od 6.03.2017r. do 23.03.2017r.) z przedstawicielami firmy „ista Polska” (2/2017). Niestety z zaproszenia skorzystało niewiele osób. Ponadto w momencie montażu podzielników każdemu mieszkańcowi pozostawiono instrukcję użytkowania podzielników w formie papierowej broszury.

Po pierwszym sezonie grzewczym spółdzielnia oraz indywidualni mieszkańcy będą mogli określić średnie zużycie jednostek na mieszkanie w całym budynku i porównać to ze zużyciem na swoich podzielnikach. Informacja taka może posłużyć do zmiany swoich zachowań w zakresie ogrzewania mieszkania, lub do wczesnego uświadomienia o prawdopodobnej dopłacie po rozliczeniu sezonu grzewczego.

W ramach dostępu do portalu rozliczeniowego spółdzielnia uzyskała też możliwość analizy zużyć jednostek na poszczególnych podzielnikach.

## **6. CZY ROZLICZANIE KOSZTÓW OGRZEWANIA WEDŁUG WSKAZAŃ PODZIELNIKÓW JEST ZGODNE Z POLSKIM PRAWEM**

**Głównym aktem prawnym** określającym zasady pomiaru zużycia ciepła i podziału kosztów ciepła na użytkowników jest **Ustawa Prawo energetyczne** [Dz. U. z 2006 r., Nr 89, poz. 625 z późn. zm.]. Art. 45a, tej ustawy:

- nakłada na właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego obowiązek wyposażenia go w tzw. "układ pomiarowo rozliczeniowy, służący do obliczania należności za ciepło dostarczane do budynku",
- dopuszcza stosowanie do rozliczania kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych wskazania ciepłomierzy oraz "urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi" - czyli podzielników kosztów ogrzewania,
- zobowiązuje zarządcę budynku do wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w budynku tak, **"aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku (...), stymulowała energooszczędne zachowania" (...), zapewniała ponoszenie opłat odpowiednio do zużycia (...).**

Wyposażenie budynku i lokali w urządzenia do pomiaru i rozliczeń ciepła, określa wydane na podstawie ustawy Prawo budowlane Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.]. Definiuje ono opisane wcześniej warunki, jakie trzeba spełnić, aby prawidłowo i efektywnie wykorzystać podzielniki kosztów. Z Prawa energetycznego i powyższego Rozporządzenia wynika, że prawnie dopuszczonymi urządzeniami do określania zużycia i rozliczeń energii cieplnej - obok ciepłomierzy mieszkaniowych - są także urządzenia wskaźnikowe czyli podzielniki kosztów ogrzewania.

Podzielniki są urządzeniami przystosowanymi do wykorzystywania we wszelkich instalacjach z grzejnikami. Wymagania techniczno-systemowe dla podzielników określone są w Polskich Normach:

- PN EN 835 "Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła - Przyrządy bez zasilania energia elektryczną, działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego" (popularnie zwane "podzielnikami wyparkowymi"),
- PN EN 834 "Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki - Przyrządy zasilane energia elektryczną" (popularnie zwane "podzielnikami elektronicznymi").

**Podzielniki kosztów są więc prawnie usankcjonowanym narzędziem służącym do rozliczania kosztów ogrzewania, zależnych od indywidualnego zużycia. Nie rejestrują ilości energii cieplej w GJ, lecz wskazują na udział danego**



**pomieszczenia (lokalu) w ogólnym zużyciu zarejestrowanym przez licznik ciepła na wejściu do budynku.**

**Nie są za tym licznikami ciepła.**

Mamy nadzieję, iż przedstawiona informacja wyjaśnia wszystkie pytania jakie pojawiły się w sprawie rozliczania centralnego ogrzewania.