

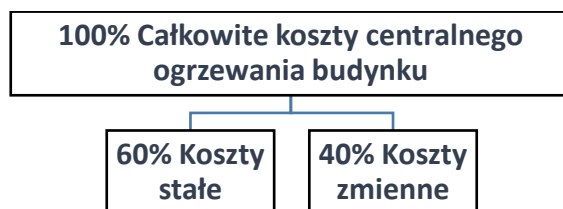
Podział kosztów ciepła w budynku wielolokalowym

Ciepło dla budynku może być zakupione od dostawcy zewnętrznego lub wytworzone we własnej kotłowni. W przypadku zakupu ciepła, na lokale można podzielić wyłącznie kwotę wynikającą z faktur zakupu od dostawcy ciepła. Natomiast przy wytwarzaniu ciepła we własnym źródle można podzielić na lokale wszystkie koszty wynikające z produkcji i rozprowadzenia ciepła, a więc również np. koszty energii elektrycznej do napędu pomp obiegowych, do sterowania pracą kotła, do oświetlenia kotłowni itp.

Ważne jest rozdzielenie całkowitych kosztów (wytworzenia lub zakupu) ciepła na koszty centralnego ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej. Jest to kwestia odpowiedniego opomiarowania węzła ciepłowniczego. Minimalne zalecane opomiarowanie, umożliwiające rozdział kosztów na c.o. i c.w.u. to główny licznik ciepła i licznik ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej (Rozporządzenie WT- § 121). Często stosowany jest również główny licznik ciepła i licznik ciepła na centralne ogrzewanie. Wtedy przyjmuje się, że ilość ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej to różnica wskazań głównego licznika ciepła i licznika ciepła na c.o. Na tej podstawie (oraz mocy zamówionej) rozdziela się całkowite koszty zakupu ciepła dla budynku na koszt centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

Zarządca budynku, w którym stosowane są lokalowe liczniki ciepła lub podzielniki kosztów ogrzewania, zobowiązany jest podzielić na lokale użytkowników całkowity koszt dostawy ciepła do budynku. Pierwszym krokiem w realizacji tego podziału jest ustalenie, jaka część całkowitych kosztów centralnego ogrzewania będzie dzielona pomiędzy lokale proporcjonalnie do ich powierzchni (i tę część nazywamy kosztami stałymi ze względu na stałość parametru podziału, jakim jest powierzchnia), a jaka w oparciu o wskazania podzielników kosztów lub ciepłomierzy lokalowych (tę pozostałą część kosztów całkowitych zwykle nazywa się kosztami zmiennymi bo zmienny jest parametr podziału – wskazania podzielników bądź ciepłomierzy). Warto zauważyć, że koszty stałe mimo swojej nazwy podlegają corocznym zmianom jako część zmieniających się sezonowo całkowitych kosztów centralnego ogrzewania. Pojęcie „koszty stałe” i „koszty zmienne” może się pojawić również w innym znaczeniu – na fakturze dostawcy ciepła: moc zamówiona w MW jest wtedy składnikiem „kosztów stałych” a faktyczne zużycie ciepła wyrażone w GJ lub kWh jest składnikiem „kosztów zmiennych”. O tej dwuznaczności pojęć zadecydowały względy historyczne, co niestety nie ułatwia pracy Zarządcy. Wieloletnie doświadczenia z rynku rozliczeń kosztów ciepła pozwalają na rekomendację 60% udziału kosztów stałych w całkowitym koszcie dostawy ciepła do budynku:

1. Całkowite koszty centralnego ogrzewania budynku (100%) =
60 % koszty stałe / 40 % koszty zmienne



2. W rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania budynku możemy również zastosować alternatywnie tzw. trójpodział kosztów :

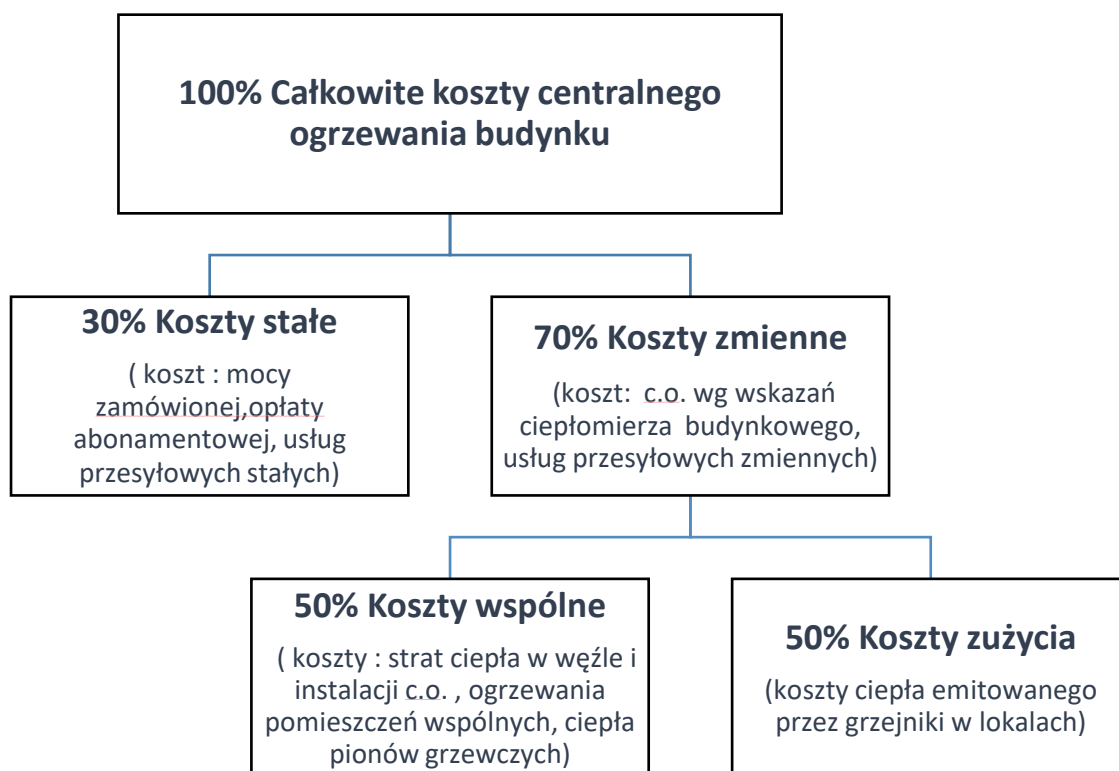
Całkowite koszty centralnego ogrzewania budynku wynoszą 100 %. Zawierają one:

2.1. Koszty stałe na fakturze dostawcy, wynoszące najczęściej ok. 30 % kosztów całkowitych, oraz koszty zmienne na fakturze dostawcy (ilość zużytego ciepła na c.o. w budynku), wynoszące ok. 70 % kosztów całkowitych – rozliczane wg powierzchni (kubatury) lokali.

2.2. Koszty zmienne na fakturze (100 % tego kosztu) podlegające podziałowi na:

- koszty wspólne – najczęściej szacowane na ok. 50 % kosztów zmiennych z faktury dostawcy; są to koszty strat ciepła w węźle, ogrzewania pomieszczeń wspólnie użytkowanych, strat ciepła w instalacji c.o., koszty dostawy ciepła od pionów w lokalach - rozliczane wg powierzchni (kubatury) lokali.

- koszty zużycia – szacowane na ok. 50% kosztu zmiennego z faktury dostawcy, rozliczane według wskazań urządzeń zainstalowanych w lokalach użytkowników, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych oraz współczynników grzejnikowych (uwaga: powyższe dotyczy opomiarowania budynku w podzielniki kosztów ogrzewania; w przypadku ciepłomierzy lokalowych koszty zmienne (zużycia) mogą wynikać z proporcji sumy wskazań ciepłomierzy lokalowych i ilości ciepła na potrzeby c.o. budynku)



Koszt zmienny dla lokalu nie może być większy niż - wyliczony dla każdego okresu rozliczeniowego – koszt maksymalny, i nie mniejszy niż – wyliczony dla każdego okresu rozliczeniowego – koszt minimalny (zgodnie z Rozporządzeniem [2]).

Prezentowana wcześniej opinia odnośnie podziału kosztów całkowitych centralnego ogrzewania na: koszt stały ok. 60 % kosztu całkowitego oraz ok. 40 % kosztu całkowitego, jako koszt zmienny, pozostaje aktualna.

Właściciel lub zarządca budynku, podejmując decyzję o proporcjach podziału kosztu centralnego ogrzewania powinien uwzględnić m. in. wielkość ogrzewanych powierzchni wspólnych, stan opomiarowania grzejników w lokalach, to znaczy, czy wszystkie grzejniki w lokalach są zaopatrzone w podzielniki kosztów ogrzewania, ale również powinien zapobiegać nadmiernemu oszczędzaniu ciepła w lokalach. Nadmierne oszczędzanie jest wymuszane na użytkownikach lokali przez stosowanie zbyt niskiego udziału kosztów stałych. Udział kosztów stałych i zmiennych, jak w pkt. 1 i kosztów wspólnych i zmiennych (zużycia) jak w pkt. 2 powinien być jednoznacznie zapisany w regulaminie rozliczeń.

Uwaga: Przedstawiona wyżej opinia, wykonana została w Zespole Specjalistów Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii; jest wyłącznie oceną wynikającą z wiedzy technicznej i jest wyrazem rozumienia przepisów przez autorów. Nie stanowi oficjalnej interpretacji przepisów prawa.

Więcej informacji:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 1 lipca 2022 r. poz. 1385),
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach. (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
3. Ciuman H. Specjał A.: *Propozycja modyfikacji rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania w budynkach wielorodzinnych*, opublikowany w miesięczniku INSTAL Nr 1 / 2018 r.
4. Dudziński K., Romanowski O.: *System indywidualnych kosztów ogrzewania*, opublikowany w Teczce Administratora Nr 2/2015

Opracowano w Zespole Specjalistów Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii