

Poradnik nowoczesnego zarządcy

Aktualne podstawy prawne

26 kwietnia 2021 r. Prezydent RP podpisał nowelizację ustawy o efektywności energetycznej oraz innych ustaw. Jednym z jej założeń jest obowiązek opomiarowania lokali w budynkach wielorodzinnych w zakresie zużycia energii cieplnej. Na właścicieli lub zarządców tych budynków nałożony został obowiązek montażu do 1 stycznia 2027 r. ciepłomierzy i wodomierzy umożliwiających zdalny, bezkontaktowy odczyt. Nowe prawo wprowadza również obowiązek szczegółowego i regularnego informowania o zużyciu ciepła.

Zainstalowanie podzielników ma pomóc w bardziej oszczędnym korzystaniu z energii cieplnej. Rozwiązanie zaproponowane w nowym prawie energetycznym, które zakłada indywidualny sposób rozliczania kosztów ogrzewania, pozwoli racjonalnie gospodarować zużyciem energii. Do 1 stycznia 2027 r. w każdym mieszkaniu, w budynku wielorodzinnym, powinny zostać zainstalowane urządzenia radiowe do zdalnego weryfikowania zużycia energii cieplnej. Sprzęty wykorzystujące innego rodzaju technologie muszą zostać wymienione.

Podstawowym aktem prawnym w Polsce, regulującym kwestie rozliczania kosztów zakupu ciepła do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, jest Ustawa Prawo Energetyczne z 10 kwietnia 1997 roku wraz z późniejszymi nowelizacjami. Stanowi ona m.in., że koszty te mogą być rozliczane za pomocą metod wykorzystujących wskazania ciepłomierzy lub wskazania urządzeń wskaźnikowych (tj. podzielników), bądź też na podstawie powierzchni lub kubatury lokali. W kolejnym fragmencie wspomniana Ustawa mówi, iż właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła, tak aby „(...) stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalenie opłat, o których mowa w ust. 4, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie (...)”.

Działanie podzielników ciepła, reguluje również kilka norm europejskich.

Wymagania dla budynku i instalacji

Aby dany budynek mógł spełnić obowiązek opomiarowania lokali w zakresie zużycia energii cieplnej, umożliwiając tym samym indywidualne rozliczanie, musi spełniać następujące warunki:

- posiadać sprawną instalację centralnego ogrzewania, zaprojektowaną zgodnie z obowiązującymi normami, dobrze wyregulowaną i niezapowietrzoną,
- grzejniki c.o. muszą być wyposażone w zawory termostatyczne,

- instalacja musi być wyposażona w licznik do pomiaru ilości ciepła na węźle cieplnym lub kotłowni.

Dodatkowe usprawnienia zmniejszające zużycie ciepła w budynku:

- zainstalowana automatyka pogodowa,
- docieplenie ścian i stropodachu,
- uszczelnienie dylatacji, piwnic, drzwi, okien, itp.
- izolacja rur,
- konserwacja instalacji grzewczej,
- kontrola parametrów pracy węzła.

Sposób pomiaru i rejestracji zużycia ciepła

Zużycie ciepła można rejestrować w dwojaki sposób:

Przez podzielnik kosztów:

Podzielnik kosztów rejestruje jednostki, które służą do podziału kosztów ogrzewania. Ilość zarejestrowanych jednostek, uzależniona jest od temperatury grzejnika i czasu jej działania. Oznacza to tyle, że im cieplejszy jest grzejnik, tym szybciej podzielnik zlicza jednostki.

Jak działa podzielnik elektroniczny?

- Zamontowana na grzejniku, przylegająca do niego dolna część, nagrzewa się do temperatury powierzchni grzejnika. Temperatura grzejnika oraz temperatura powietrza mierzone są przez oddzielne czujniki znajdujące się w podzielniku.
- Podzielnik rozpoczyna naliczanie jednostek, kiedy temperatura powierzchni grzejnika jest wyższa od 23°C oraz gdy różnica temperatur między powierzchnią grzejnika, a powietrzem w pomieszczeniu przekracza 4,5 stopnia Kelvina. Podzielnik jest dodatkowo zabezpieczony przed naliczaniem letnim, poprzez zróżnicowanie temperatur startowych.

Przez ciepłomierz:

Ciepłomierz, inaczej licznik ciepła, jest urządzeniem służącym do pomiaru ilości energii cieplnej. Mierzy w sposób ciągły objętość przepływającej przez niego gorącej wody oraz za pomocą dwóch czujników, jej temperaturę w przewodach zasilającym i powrotnym. Cyfrowy przelicznik na podstawie tych trzech wartości określa w GJ (gigadżulach) ilość ciepła zużytego w okresie rozliczeniowym. Liczniki ciepła naliczają zużycie narastająco.

Podział kosztów ogrzewania

Rodzaje opłat wchodzących w skład kosztu ogrzewania całego budynku zależne są od uzgodnień z danym dostawcą ciepła oraz od rodzaju dostawy.

W przypadku ciepła zdalnego np. z zakładu energetyki ciepłej, są to:

- opłata za zamówioną moc,
- opłata za nośnik ciepła,
- abonament,
- usługi przesyłowe,
- usługi serwisowe,
- opłata zmienna,
- opłata za dostarczone ciepło (wg wskazań licznika na węźle).

W przypadku ciepła własnego np. z kotłowni osiedlowej są to:

- koszty zakupu paliwa,
- koszty produkcji (woda, prąd roboczy, itp.);
- koszty przesyłu,
- koszty obsługi,
- koszty na rzecz ochrony środowiska,
- usługi serwisowe (konserwacja, drobne naprawy).

Na całkowity koszt dostawy ciepła do danego węzła składają się opłaty za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie ciepłej wody. Zastosowanie osobnego podlicznika ciepła na jedno z tych mediów, pozwala zarządcy budynku na podział kosztu całkowitego na koszt c.o. i koszt c.w.u.

Na koszty niezależne od zużycia ciepłej wody składają się: koszty stałe zakupu ciepła i koszty strat cyrkulacji. Przepisy nakazują, aby rozliczyć je 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.

Również w rozliczeniu za ciepło, uwzględnia się zarówno koszty stałe (dzielone na poszczególne lokale proporcjonalnie wg ich metrażu) oraz koszty zużycia (dzielone na poszczególne mieszkania wg wskazań podzielników).

Pod pozycją kosztów stałych rozumiemy:

- opłatę stałą uiszczaną na rzecz dostawcy ciepła;
- koszty wspólne: koszty ogrzewania czynników grzejnych nieopomiarowanych: piony, gałazki grzewcze, grzejniki w pomieszczeniach wspólnych (pralnie, suszarnie, klatki schodowe).

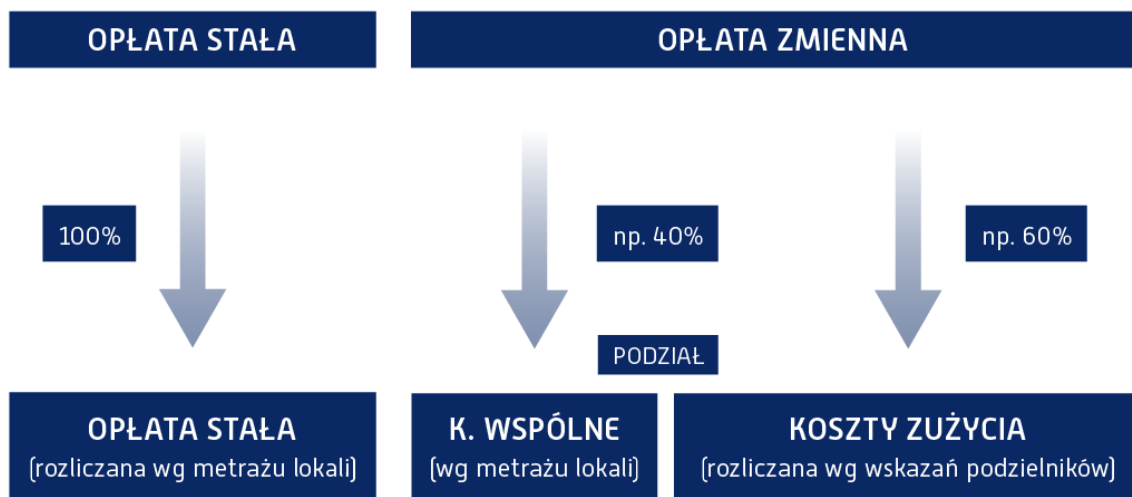
Ponieważ grzejniki w przestrzeniach wspólnych, nie są opomiarowane, koszty te wlicza się szacunkowo np. jako 70% kosztów całkowitych centralnego ogrzewania lub 40% opłaty zmiennej uzależnionej od wskazań podzielników.

To w jaki sposób i w jakim podziale procentowym rozliczane są koszty stałe, zależy od właściciela czy zarządcy budynku.

Aktualnie zalecany jest podział kosztów na 3 grupy:

Rodzaje kosztów ogrzewania i ich podział

Obecnie zalecana wersja podziału:



Zalecany podział kosztów: 3 grupy kosztowe

ista

Współczynniki wyrównawcze

Współczynnik wyrównawczy jest jednym ze składowych indywidualnego rozliczenia za ciepło. Taką wartością jest LAF – współczynnik wyrównawczy niekorzystnego położenia mieszkania w bryle budynku. LAF ustalany jest na podstawie zaleceń Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w WARSZAWIE (obecnie Instytut Techniki Budowlanej) i uwzględnia straty ciepłe wynikające z:

- roku budowy budynku (obowiązujących norm budowlanych),
- stanu technicznego budynku,
- ilości ścian szczytowych,
- usytuowania mieszkania w budynku,
- stanu dociepleń,

COBRTI Instal (ITB) zaleca wyznaczanie współczynników LAF wg dokładnej metody obliczeniowej tj. na podstawie wyliczonego sezonowego zapotrzebowania na ciepło danego lokalu. Wówczas lokale o najmniejszym zapotrzebowaniu na ciepło mają współczynnik LAF równy 1, a pozostałe, o odpowiednio większym zapotrzebowaniu, proporcjonalnie mniejszy. Jest to metoda najbardziej dokładna, jednak warunkiem jej wprowadzenia jest posiadanie przez Zarządcę budynku aktualnego wyliczenia OZC (obliczeniowe zapotrzebowanie na ciepło).

Wciąż, ze względu na brak dokumentacji projektowej, do wyznaczania współczynników LAF stosowana jest (choć nie jest zalecana) metoda uproszczona/tabelaryczna, gdzie wartość współczynnika przypisuje się do danego mieszkania wg określonego położenia w tabeli np. mieszkania wewnętrzne mają współczynnik 1, a mieszkania szczytowe, na parterach i ostatnich kondygnacjach odpowiednio niższe. Współczynniki te stosuje się w budynkach wybudowanych po 01.01.1983r., zaś w przypadku nieruchomości wybudowanych wcześniej, w pomieszczeniach szczytowych i na ostatniej kondygnacji LAF obniża się o 0,1.

	1	2	3	4
ostatnie piętro	0,8	0,9	0,9	0,8
II piętro	0,9	1,0	1,0	0,9
I piętro	0,9	1,0	1,0	0,9
parter	0,8	0,9	0,9	0,8

Dopuszcza się również stosowanie indywidualnych współczynników LAF, opracowanych przez samego Zarządcę budynku, z tym, że w jego regulaminie rozliczania powinny być zawarte kryteria i powody ich stosowania.

Proces rozliczeniowy

Proces rozliczenia polega na podzieleniu całkowitych kosztów ciepła zużytego przez nieruchomość na poszczególne lokale, w zależności od indywidualnego zużycia ciepła zarejestrowanego przez podzielniki. Rozliczenie wykonywane jest w oparciu o obowiązujący regulamin rozliczania kosztów ciepła.

Na całkowite koszty ogrzewania budynku składają się:

Koszty stałe niezależne od zużycia energii cieplnej:

- opłaty za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie rozliczeniowym,
- opłaty usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej,

- abonament itp.

Koszty zużycia

- opłaty za zużytą energię ciepłą według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach ciepłych, pobieraną w okresach grzewczych
- opłaty za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii ciepłej, według ilości zużytego ciepła.

W systemie rozliczeniowym znajduje się baza danych zawierająca informacje dotyczące mieszkańców, grzejników i podzielników, utworzona na podstawie dokumentacji montażowej oraz dane dotyczące wszystkich współczynników. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego przeprowadzane są odczyty urządzeń, które są wprowadzane do systemu.

Jednostki pokazywane przez podzielnik (bez względu na typ podzielnika) są jednostkami umownymi. Obliczeniowe jednostki zużycia, z których rozliczane są poszczególne grzejniki, wyliczane są poprzez przemnożenie wartości odczytanych z podzielnika przez współczynnik grzejnikowy UF (odzwierciedlający wydajność ciepłą grzejnika) oraz współczynnik LAF (uwzględniający niekorzystne położenie lokalu w bryle budynku).

Oprócz wysokości kosztów ciepła, zarządca przekazuje również dane dotyczące zaliczek wpłaconych przez poszczególnych użytkowników, zmiany użytkowników w trakcie okresu rozliczeniowego oraz zasady rozliczeń sporządzone w oparciu o obowiązujący regulamin. Po otrzymaniu od zarządcy wszystkich danych oraz po wprowadzeniu odczytów podzielników, następuje rozliczenie. W wyniku rozliczenia, przekazywane są rachunki indywidualne dla wszystkich użytkowników oraz zestawienie zbiorcze dla zarządcy.

Obowiązek informacyjny

Bieżące informowanie mieszkańców o zużytym cieple to obowiązek wynikający z podpisanej w kwietniu 2021 r. przez Prezydenta RP nowelizacji ustawy o efektywności energetycznej, która dostosowuje polskie regulacje prawne do wymogów unijnej legislacji.

Ustawa ta wprowadziła m.in. obowiązek szczegółowego i regularnego informowania użytkowników końcowych o zużyciu ciepła raz na kwartał już w 2021 roku, a od 1 stycznia 2022 roku, raz w miesiącu. Nakłada to nowe zadania na zarządców budynków, którzy będą musieli przekazywać takie dane użytkownikom swoich lokali.

Współpracę w tym zakresie, na linii lokator-zarządca, może znacznie ułatwić platforma ISTA CONNECT. Umożliwia ona mieszkańcom dostęp do portalu internetowego, który daje wiele możliwości i korzyści, jeśli chodzi o monitoring zużycia ciepła i wody:

- regularną informację o bieżącym zużyciu ciepła i wody,
- możliwość porównania zużycia do średniej w budynku,

- możliwość sprawdzenia zużycia w każdym pomieszczeniu,
- historię z ostatnich 3 lat,
- A wszystko to można zrobić nawet na swoim telefonie, ponieważ system jest dostosowany również do urządzeń mobilnych.

Jak korzystać z aplikacji, [zobacz tutaj](#).

Zawór termostatyczny a rozliczanie

Aby dany budynek mógł zostać wyposażony w opomiarowania lokali w zakresie zużycia energii cieplnej, grzejniki c.o. muszą być wyposażone w zawory termostatyczne. Wskazania zamontowanych na grzejnikach podzielników kosztów ogrzewania, zależą bowiem od temperatury grzejnika i czasu jej oddziaływania. Tym samym zależą też od sposobu posługiwania się zaworami z głowicami termostatycznymi.

Zawór termostatyczny jest montowany przy grzejniku i sterowany głowicą termostatyczną. Jego zadaniem jest stabilizacja temperatury powietrza w ogrzewanym pomieszczeniu na poziomie wybranym przez użytkownika. Czynność tę umożliwia pokrętko głowicy termostatycznej.

Np. jeśli użytkownik ustawi żądaną temperaturę na 20°C, grzejnik tak długo będzie włączony, aż uzyska w pomieszczeniu tę temperaturę. Po jej osiągnięciu, zawór odetnie dopływ ciepła do grzejnika. Natomiast, gdy temperatura w pomieszczeniu ponownie spadnie poniżej żądanej, grzejnik ponownie się włączy.

Regulamin rozliczeń

Przepisy prawa (Prawo Energetyczne, art. 45a punkt 10) nakazują, aby zarządca budynku, dokonując wyboru metody rozliczenia kosztów ciepła, wprowadził ją w formie wewnętrznego regulaminu. Taki dokument powinien zostać przyjęty w formie uchwały przez członków wspólnoty mieszkaniowej albo radę nadzorczą spółdzielni, a w przypadku mieszkań komunalnych, przez gminę. Regulamin powinien być przedstawiony wszystkim użytkownikom w terminie 14 dni od dnia jego uchwalenia.

Regulamin jest podstawowym dokumentem ustalającym zasady podziału całkowitych kosztów ciepła na poszczególne lokale, które zarządca budynku ponosi na rzecz dostawcy ciepła. Określa również prawa i obowiązki stron w zakresie związanym z rozliczaniem kosztów ciepła: użytkownika lokalu, zarządcy budynku oraz firmy, która obsługuje system rozliczeń.

Cechy dobrego regulaminu:

- powinien być zgodny z obowiązującymi przepisami ogólnymi, ustawami i rozporządzeniami;
- powinien uwzględniać wewnętrzne przepisy i procedury obowiązujące w zasobach, których dotyczy (statuty spółdzielni mieszkaniowej, uchwały wspólnoty itp.);

- powinien być zgodny z zasadami systemu rozliczeniowego stosowanego przez firmę, z którą zarządca podpisał umowę na dostarczenie urządzeń i świadczenie usług rozliczeniowych.

Regulamin powinien zawierać:

- okres rozliczeniowy, zasady i terminy dokonywania odczytów,
- współczynniki wyrównawcze dla lokali niekorzystnie położonych oraz określać sposób ich ustalenia,
- sposób rozliczenia mieszkań w przypadkach szczególnych:
 - niesprawność podzielnika bez winy lokatora,
 - uszkodzenie podzielnika zawinione przez lokatora,
 - zmiana użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego,
 - rozliczanie lokali, w których z jakichś powodów nie zainstalowano podzielników lub nie było możliwości dokonania ich odczytu, po zakończeniu okresu rozliczeniowego,
 - zasady rozliczania lokali użytkowych, znajdujących się w budynku mieszkalnym, ze względu na odmienny sposób ich użytkowania,
 - zasady i terminy regulowania dopłat i zwrotów wynikających z rozliczenia,
 - termin i sposób składania reklamacji.