



Rozliczanie kosztów mediów nie takie trudne

Po 20 latach praktyki zawodowej, w tym związanej z rozliczeniami kosztów mediów, doszedłem do wniosków, że obowiązujące przepisy prawa w tym zakresie, jak i powszechna praktyka stosowanych metod, w większości przypadków umożliwiają sporządzenie poprawnych rozliczeń. Dlatego też w trzech kolejnych numerach spróbuję odpowiedzieć na pytanie, jak to zrobić, zaczynając od wyjaśnienia podstawowych zasad i definicji, związanych z rozliczaniem mediów.

Wojciech Jan Konieczny zarządca nieruchomości (lic. nr 14587), biegły sądowy

Najpierw odpowiedzmy sobie, czego dotyczy tzw. rozliczanie mediów. Otóż, najczęściej dotyczy ogrzewania użytkowanych lokali, podgrzania wody użytkowej oraz wody zimnej z odprowadzeniem ścieków. Warto zacząć od zasad rozliczania ciepła.

Ogrzewanie lokali najczęściej otrzymujemy poprzez promienniki ciepła, czyli grzejniki, a ciepło z usytuowanego w budynku węzła cieplnego lub kotłowni na paliwo gazowe. W każdym przypadku energia ciepła do węzła albo paliwo gazowe do kotłowni jest przesyłane siecią techniczną. Koszty tych mediów należy rozliczyć na podstawie art. 45a ustawy Prawo energetyczne.

Zgodnie z art. 45a pkt 2 odbiorca, czyli strona umowy zawartej z dostawcą, poniesione koszty zakupionej energii cieplnej, paliwa gazowego lub energii elektrycznej, rozlicza na osoby niebędące odbiorcami. Zapis ten jednoznacznie wskazuje, że odbiorca to nie wytwórca oraz to, że zawierając umowę z dostawcą zgodnie z pkt 4 może rozliczyć wyłącznie poniesione koszty, w takiej wysokości w jakiej zostały one wykazane na fakturze zakupu. Doliczenie jakichkolwiek kosztów dodatkowych, w tym np. kosztów rozliczenia przeprowadzonego przez firmę zewnętrzną czy kosztów kon-

serwacji, jest niedopuszczalne. Ponieważ niektórzy zarządcy próbują występować jako wytwórcy ciepła i stosować własne ceny w rozliczeniach, to chciałbym zwrócić uwagę, że wytwarzanie i sprzedaż ciepła wymaga w niektórych przypadkach uzyskania koncesji, a w każdym przypadku wystąpienia do URE o zatwierdzenie ceny i taryfy sprzedaży ciepła. Poza tym wytwórca ciepła jako przedsiębiorca – po uzyskaniu akceptacji ceny i taryfy – jest zobligowany do zawarcia indywidualnych umów z odbiorcami tj. z mieszkańcami. Niespełnienie któregoś z warunków – przy jednoczesnym zawarciu umowy z dostawcą ciepła lub paliwa gazowego – świadczy o tym, że pozostaje odbiorcą on, a nie mieszkańcy.

Szczegółowe zasady i omówienie stosowanych metod rozliczania mediów, przedstawię w drugiej części artykułu.

Aby poprawnie rozliczyć poniesione przez odbiorcę koszty zakupionego ciepła, paliwa gazowego czy energii elektrycznej, należy zgodnie z art. 45a pkt. 10 ustawy PE wprowadzić wybraną metodę w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń, dlatego w dalszej części niniejszego artykułu, skupię się na jego opracowaniu. Zanim jednak do tego przystąpię, to chciałbym zwrócić uwagę, że rozliczając koszty zakupionego medium, należy rozliczyć

je odpowiednio na osoby korzystające z ciepła, pamiętając, że w budynku wielolokalowym z centralnym układem grzewczym (mokrym czy suchym) ogrzewane jest każde pomieszczenie i każda część wewnętrzna budynku nawet wtedy, gdy nie ma w nich promienników ciepła (grzejniki). Wynika to ze specyfiki fizycznej gazu, który jest nośnikiem energii cieplnej, ogrzewającej pomieszczenia bez grzejników podczas migracji. Ponadto, ciepło emituje przez przegrody budowlane (podłoga, sufit, ściany), umożliwiając jego pozyskiwanie z pomieszczeń sąsiednich.

O sposobie uwzględnienia emisji ciepła w regulaminie i stosowanej metodzie, napiszę w kolejnym artykule.

Regulamin rozliczania kosztów ciepła

Teraz, kiedy już poznaliśmy podstawowe zasady dotyczące ciepła, możemy przystąpić do stworzenia regulaminu.

Każdy regulamin powinien być opatrzony odpowiednim tytułem, np.:

Regulamin rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej lub gazu do wytworzenia ciepła oraz kosztów zakupu wody z odprowadzeniem ścieków w zasobach lokalowych...

Dobrą praktyką byłoby podzielenie regulaminu na odpowiednie działy, np.:

Dział 1 – Podstawy prawne

Tutaj powinniśmy wskazać tytuły ustaw i rozporządzeń, w oparciu o które będziemy określali metodę rozliczania kosztów dostawy ciepła, podając np.:

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (DzU z 2022 r., poz. 2022 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12. kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU z 2022 r., poz. 1225)
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (DzU z 2020 r., poz. 2028 ze zm.)
- 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 (DzU z 2021 r., poz. 2273)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (DzU z 2002 r., poz.70)
- (odpowiednio do zasobu) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (DzU z 2022 r., 172 ze zm.)
- (odpowiednio do zasobu) Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późn. zm.

- (odpowiednio do zasobu) Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. z późn. zm.
- (odpowiednio do zasobu) Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. z dnia 26 października 1995 r. z późn. zm.

Komentarz: Podając zestaw przepisów powinniśmy wskazać te, które odpowiadają rodzajowi danej nieruchomości i jej specyfikacji technicznej. Pamiętajmy, aby podając przepisy stanowiące podstawę prawną dla wybranej metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła czy paliwa gazowego do jego wytworzenia oraz koszty dostawy wody z odprowadzeniem ścieków, ograniczyć je do potrzeb przyjętych zasad rozliczenia.

Głównym założeniem wprowadzenia regulaminu jest opisanie przyjętej metody rozliczenia w możliwie prosty i transparentny sposób, czyli tak, aby każdy użytkownik lokalu nie miał trudności w zrozumieniu zapisów regulaminu. Dlatego kolejnym działem powinien być tzw. słownik użytych w regulaminie pojęć, np.:

Słowniczek:

- (odpowiednio do umowy) Abonament – opłata za dostawę wody z odprowadzeniem ścieków oraz za odczyt urządzenia pomiarowego dokonywanego przez dostawcę wody.
- Awaria wodna – niekontrolowany wypływ wody wskutek przerwania lub nieszczelności instalacji wodnej.

Komentarz: Zdefiniowanie w regulaminie awarii wodnej jest uzasadnione zwłaszcza wtedy, gdy wskutek awarii, utracona woda nie została odprowadzona do sieci kanalizacyjnej.

- **Bonifikata za niedogrzenie lokalu** – odpowiednia gratyfikacja finansowa udzielona w czynszu lub opłatach za korzystanie z lokalu, przez właściciela lokalu jego użytkownikowi z tytułu zgłoszonego i potwierdzonego niedogrzenia lokalu lub z innej przyczyny leżącej po stronie właściciela.
- **Budynek lub grupa budynków** – to jeden lub więcej budynków o wspólnej kottowni na paliwo gazowe, wspólnym węźle cieplnym lub wspólnym wodomierzu głównym.
- **Części wspólne** – część nieruchomości, odpowiadająca różnicy powierzchni użytkowej budynku, z powierzchnią wszystkich lokali oraz powierzchni komunikacji wewnętrznej i powierzchni wszystkich pomieszczeń gospodarczo-technicznych.
- **Dostawca** – przedsiębiorstwo energetyczne, z którym odbiorca zawarł umowę na zakup paliwa gazowego, energii elektrycznej lub ciepła oraz przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, z którym odbiorca zawarł umowę na dostawę wody z odprowadzeniem ścieków.
- **Jednostka pomiarowa** – jednostka ciepła w GJ lub jednostka obliczeniowa dla podzielnika kosztów oraz m³ dla użycia wody, w tym c.w.u. i z.w.
- **Korekta rozliczenia** – zmiana rozliczenia okresowego, wynikająca z uwzględnionej przez rozliczającego zgłoszonej reklamacji oraz zmian wynikających z ujawnienia pomyłek lub ze zmian zużycia wykazanego wskutek udostępnienia lokalu dla odczytu stanu licznika w czasie poza okresem rozliczeniowym.
- **Koszty zakupu ciepła** – opłaty, o których mowa w ust. 1, art. 45a Prawa energetycznego, z uwzględnieniem udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat, stanowiących koszty zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami.
- **Koszty dostawy wody** – koszt dostarczonej wody do budynku lub grupy budynków o wspólnym wodomierzu, którym dostawca obciąża odbiorcę. Koszt dostarczonej wody wynika z dostarczonej ilości wody w cenie za m³, ustalonej przez dostawcę, zatwierdzonej przez PGE Wody Polskie.
- **Koszty odprowadzenia ścieków** – koszty odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej lub szamba odpowiadające ilości dostarczonej do budynku wody z uwzględnieniem utraconej i nieodprowadzonej do kanalizacji wskutek awarii.
- **Legalizacja ponowna urządzenia pomiarowego** – okresowe badanie urządzenia pomiarowego w celu uzyskania świadectwa legalizacji lub wymiana urządzenia na nowe z ważną legalizacją pierwotną.
- **Logoterma** – kompaktowa, zespolona konstrukcja przewodów i urządzeń, stanowiąca indywidualną część systemu grzewczego dla każdego lokalu.
- **Lokal nieopomiarowany** – lokal niewyposażony w urządzenie pomiarowe lub wyposażone w niesprawne lub bez ważnej legalizacji albo lokal nie udostępniony dla dokonania odczytu zużycia.
- **Metoda rozliczenia kosztów ciepła** – sposób rozliczenia kosztów ponoszonych przez rozliczającego na dostawę ciepła lub paliwa zużytego na wytworzenie ciepła dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody, w podziale na koszty stałe, koszty zmienne oraz koszty zmienne części wspólnych zgodnie z Art. 45a.8 Prawa energetycznego.
- **Metoda rozliczania kosztów wody** – sposób rozliczania kosztów dostawy wody z odprowadzeniem ścieków na lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami na podstawie opomiarowanego lub średniego albo normatywnego zużycia.
- **Minimalne zużycie ciepła** – przypisane zużycie ogrzewania 1 m² powierzchni, odpowiadające 80% zużycia średniego lokali w budynku w danym okresie grzewczym, umożliwiającego uzyskanie najniższej dopuszczalnej temperatury w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt stały.



Komentarz: W budynku wielolokalowym z centralnym systemem ogrzewania, ciepło jest dostarczane do każdego pomieszczenia, czyli do wszystkich lokali, jak również piwnic, garaży czy klatek schodowych. Zjawisko rozkładu ciepła wynika z jego przenikania przez przegrody budowlane czy otwory drzwiowe, co umożliwia użytkownikom lokali korzystanie z ciepła lokali sąsiednich i staje się źródłem konfliktu. Sprawa taka trafiła nawet do Sądu Najwyższego, (sygn. akt I NSNc 51/19), który potwierdził, że pomimo zakręcenia kaloryferów lokal nadal może być ogrzewany ciepłem z sąsiednich mieszkań, dlatego użytkownik lokalu powinien ponieść koszty ciepła ogrzewającego mieszkanie, ponieważ kaloryfery nie są jedynym jego źródłem. Sposobem na zaradzenie temu zjawisku może być ustalenie minimalnego zużycia ciepła w sezonie grzewczym dla lokali w budynku wielolokalowym. Sposób ten jest praktykowany przez niektórych odbiorców ciepła wobec użytkowników lokali, niebędących odbiorcami, co również było przedmiotem sporu prawnego przez sąd. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 października 2014 roku (sygn. akt II C 1386/13) stwierdzono, że wprowadzenie minimalnego zużycia uwzględniającego ogrzewanie ciepłem pobranym od sąsiada jest właściwe, o ile ustalona wartość zbliżona jest do średniego zużycia w budynku.

- **Nadpłata** – nadwyżka z rozliczenia okresowego, którą przy braku wskazania tytułu zapłaty, rozliczający w pierwszej kolejności zaliczy na poczet zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu oraz na poczet przyszłych rozliczeń kosztów zakupu ciepła lub wody z odprowadzeniem ścieków.

Komentarz: Przy wystąpieniu nadpłaty z rozliczenia kosztów przypadających na lokal należy pamiętać, że nadpłata dotyczy rozliczenia mediów, co ogranicza jej księgowanie na inne tytuły prawne np. na fundusz remontowy czy na poczet zadłużenia za czynsz, chyba, że użytkownik lokalu wyraża na to zgodę.

- **Niedopłata** – wynikająca z rozliczenia okresowego przypadających na użytkownika lokalu kosztów, przewyższających wpłacone zaliczki, którą to kwotę należy uregulować przy najbliższej miesięcznej opłacie za użytkowanie lokalu.
- **Odbiorca ciepła** – każdy, kto otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym.
- **Odbiorca ścieków** – podmiot, który na podstawie zawartej umowy odbiera ścieki do sieci kanalizacyjnej lub bezodpływowych zbiorników w ilości odpowiadającej ilości dostarczonej wody.

Komentarz: Zapis wymagany dla budynków nieodprowadzających ścieków do sieci kanalizacyjnej.

- **Odbiorca wody** – każdy z kim dostawca zawarł umowę na dostawę wody do budynku lub grupy budynków o wspólnym wodomierzu głównym albo do lokalu w tym budynku lub grupy budynków.

Komentarz: W przypadku indywidualnych umów z użytkownikami lokali, należy odrębnie uregulować sposób rozliczenia różnicy tzw. uchybu wody.

- **Odczyt zużycia** – to ustalone przez rozliczającego terminy przeprowadzania odczytów urządzeń pomiarowych czy wskazujących, dotyczących zużycia mediów w lokalach.
- **Odszkodowanie** – kwota należna rozliczającemu z tytułu poniesionej szkody za nieudostępnienie ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo kiedy użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafalszowania jego pomiarów lub wskazań.

Komentarz: W przypadku wystąpienia szkody, rozliczający/odbiorca może wystąpić o odszkodowanie, ale należy pamiętać, że szkoda to uszczerbek majątkowy, który można wykazać/wyliczyć dopiero jak szkoda wystąpi. Zapisy wprowadzające odszkodowanie w określonej wysokości przed wystąpieniem szkody, są zapisami abuzywnymi.

- **Opłacalność stosowania zdalnego odczytu** – opłacalność stosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy, posiadających funkcję zdalnego odczytu ustala się, biorąc pod uwagę projektowaną oszczędność energii w wyniku zastosowania tych urządzeń oraz koszt ich zakupu, montażu i eksploatacji.
- **Okres rozliczeniowy ciepła** – to okres od do
- **Okres rozliczeniowy wody** – to okres od do
- **Okres użytkowania** – okres dysponowania lokalem, stanowiący podstawę indywidualnego rozliczenia użytkownika lokalu bez względu na rodzaj czy brak tytułu prawnego do użytkowanego lokalu.
- **Podział kosztów ciepła** – podział kosztów zakupu ciepła lub paliwa gazowego do jego wytworzenia odpowiednio na ogrzewanie c.o. i podgrzanie wody c.w.u.

Komentarz: Podział kosztów ciepła odpowiednio na ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej, często stanowi największy problem. Taki podział może nam wskazać dostawca, o ile węzeł cieplny jest wyposażony poza głównym ciepłomierzem w dodatkowy, mierzący ilość ciepła dostarczonego do ogrzewania centralnego. W takim przypadku odpowiedni podział będzie wskazany na otrzymanej fakturze zakupu. Kiedy jednak nie będziemy mieli opomiarowanego podziału, to przy węźle cieplnym czy przy kotle gazowym na wyjściu instalacji c.o. możemy zainstalować dodatkowy ciepłomierz, otrzymując wynik odpowiedniego podziału ciepła na c.o. i c.w.u. W braku opomiarowanego podziału czy ciepłomierza, pozostaje wprowadzenie jednej z dwóch zasad: ustalenie podziału przy wyliczeniu zużycia ciepła na podgrzanie wody, przyjmując średnie zużycie (dopuszczalne wg Ustawy pkt. 13 0,3 GJ na 1 m³ wody) albo często stosowany przeciętny podział 70% kosztów zmiennych na ogrzewanie lokali i części wspólnych oraz 30% na podgrzanie wody.

- **Podział wody na c.w.u. i z.w.** – podział wody w oparciu o opomiarowane zużycie, a w przypadku braku opomiarowania umowy podział zużycia – 30% na 30% na CWU i 70% na zimna wodę.

Komentarz: Kolejnym problemem może być ustalenie proporcji udziału podgrzanej wody w całkowitym zużyciu wody w lokalu. W takim przypadku możemy przyjąć podział wody na z.w. i c.w.u. w proporcji 30% na c.w.u. i 70% na z.w. Podział ten wynika z badań rocznego zużycia wody ogółem (zimnej i ciepłej) oraz ciepłej w roku 2019, przez mieszkańców sześćdziesięciu pięciu budynków mieszkalnych zlokalizowanych na kilku osiedlach mieszkaniowych w Szczecinie.

Udział ciepłej wody w pobieranej wodzie zmienia się w sposób stochastyczny, średnio stanowi około 33%. Na podstawie analizy kształtu histogramów można przyjąć, że rozkład średniego dobowego poboru wody ciepłej i wody ogółem przez jednego mieszkańca można opisać rozkładem normalnym. Podobny wynik uzyskamy w innych miastach, dlatego w przypadku braku opomiarowania podany podział będzie najbardziej odpowiadający podziałowi rzeczywistości.

- » **Podzielnik kosztów** – montowany na grzejnikach przyrząd wskaźnikowy, rejestrujący temperaturę w osi czasu (PN-EN 834 i 835).
- » **Powierzchnia budynku** – powierzchnia użytkowa wszystkich lokali, pomieszczeń gospodarczo – technicznych, komunikacji wewnętrznej, pomieszczeń przynależnych i innych znajdujących się w rozliczonym budynku lub grupie budynków o wspólnym węźle cieplnym, wspólnej kotłowni na paliwo gazowe lub o wspólnym ujęciu wody, opomiarowanym wodomierzem głównym.
- » **Powierzchnia grzewcza lokalu** – powierzchnia użytkowa, obliczona w oparciu o współczynnik wysokości odpowiadający ilorazowi wysokości lokalu przez średnią dominującą wysokość pozostałych lokali, stosowany jako arytmetyczny zamiennik kubatury.

Komentarz: Zgodnie z art. 45a pkt 8, koszty stałe, które nie są kosztami zużycia oraz koszty ogrzewania części wspólnych, należy rozliczać według powierzchni lub kubatury. Stosowanie podziału tych kosztów przez kubaturę jest stosowane w przypadku lokali o różnej wysokości, co najczęściej występuje w lokalach użytkowych. Zdarza się, że różnica wysokości wyniesie nawet 50% w stosunku do lokali mieszkalnych, dlatego ustawodawca wskazał kubaturę z uwagi na znacznie większy stół powietrza na 1 m² powierzchni. W takim przypadku należałoby wyliczyć kubaturę wszystkich lokali, co może być kłopotliwe.

Można również zastosować współczynnik wysokości, umożliwiający powiększenie powierzchni użytkowej o proporcję współczynnika, co w ostatecznym wyniku będzie tożsame z zastosowaniem kubatury.

- **Reklamacja rozliczenia** – to prawo do wniesienia reklamacji otrzymanego rozliczenia przez użytkownika lokalu.

Komentarz: Prawo do reklamacji jest prawem każdego konsumenta, w tym użytkownika rozliczanego lokalu. Warto również pamiętać, że prawo to może sięgać okresu przedawnienia, które – jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej – wynosi 6 lat, a dla zdarzeń okresowych wynosi 36 miesięcy. Większość sądów powszechnych wskazuje rozliczanie mediów jako zdarzenia nieokresowe. Ponadto, zgodnie z art. 119 KC terminy przedawnień nie mogą być skracane ani przedłużane przez czynność prawną.

- **Rozliczenie okresowe** – to rozliczenie przez wynajmującego, według przyjętej metody, całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe oraz rozliczenie kosztów dostawy wody z odprawieniem ścieków w ustalonym okresie rozliczeniowym.

¹ <https://informacjainstal.com.pl/wp-content/uploads/2020/12/Szaflik.pdf>



- **Rozliczenie szacunkowe** – rozliczenie sporządzone dla osób zwracających lokal będący przedmiotem własności lub umowy użyczenia, najmu w okresie rozliczeniowym, na podstawie rozliczenia z okresu poprzedniego, a w przypadku braku danych na podstawie zużycia średniego z innych lokali w poprzednim okresie rozliczeniowym.
- **Rozliczenie wody nieopomiarowanej** – to rozliczenie kosztów dostawy wody z odprowadzeniem ścieków lokali nieopomiarowanych, gdzie ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia wody w okresie 3 miesięcy przed stwierdzeniem niesprawności działania wodomierza, a w przypadku braku danych – na podstawie udziału lokalu w nieruchomości wspólnej – na podstawie całkowitego zużycia w budynku.

Komentarz: Zgodnie z rozporządzeniem ministra gospodarki morskiej i żeglugi śródlądowej z dnia 27 lutego 2018 w przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania wodomierza ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia wody w okresie 3 miesięcy przed stwierdzeniem niesprawności działania wodomierza. Gdy nie jest to możliwe, określa się to na podstawie średniego zużycia w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Można obliczyć również w oparciu o iloczyn średniomiesięcznego zużycia wody w roku ubiegłym i liczby miesięcy nieprawidłowego działania wodomierza. Poprawność tej metody potwierdza orzecznictwo sądowe, w tym na przykład wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 16.01.2015 roku (sygn. akt II Ca 1266/14).

Brak opomiarowania w danym lokalu powoduje włączenie go przymusowo do części wspólnej nieruchomości, niepodobna bowiem w takiej sytuacji ustalić indywidualne zużycie mediów. Co za tym idzie, opłaty za dostawę wody do takiej instalacji, a w konsekwencji i koszty odprowadzania ścieków, które są ich pochodną, stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 2 UWL (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymostku z 12 grudnia 2012 r., sygn. akt I A Ca 641/12)

- (odpowiednio do metody) **Sezon grzewczy** – okres obejmujący rozliczenie kosztów stałych i zmiennych zakupu ciepła oraz podgrzania wody i koszty dostawy wody z odprowadzeniem ścieków np. począwszy od dnia 1 października danego roku do 30 kwietnia roku następnego.
- (odpowiednio do metody) **Sezon niegrzewczy** – okres obejmujący rozliczenie kosztów stałych ciepła i zmiennych podgrzania wody oraz kosztów dostawy wody z odprowadzeniem ścieków w okresie od dnia 1 maja danego roku do dnia 30 września roku następnego.

Komentarz: Sporządzanie rozliczenia ciepła w podziale na sezon nie grzewczy i grzewczy, umożliwia ustalenie podziału ciepła odpowiednio na c.o. i c.w.u.

- **Skróty** – c.c. – energia cieplna dostarczona lub otrzymana z paliwa gazowego do budynku, c.o. – centralne ogrzewanie, c.w.u. – ciepła woda użytkowa, w.w. – woda dostarczona do budynku, z.w. – zimna woda użytkowa, sc – ścieki odprowadzone do kanalizacji lub bezodpływowego zbiornika na ścieki (szambo).
- **Średnia ilość osób** – to średnia arytmetyczna ilości osób zamieszkałych i zgłoszonych do wspólnego zamieszkania w lokalu w danym okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem wszystkich zmian ilości oraz czasu korzystania w okresie rozliczeniowym.

Komentarz: W przypadku rozliczenia mediów, często korzystano z przeciętnych norm zużycia wody, co wymagało podania ilości zamieszkałych w nieopomiarowanym lokalu osób. Takie normowane zużycie wody zostało wskazane w rozporządzeniu ministra infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody w budynkach niewyposażonych w wodomierz główny.

- **Stawka c.o.** – wynik uzyskany z podzielenia kosztów zużycia c.o. przez sumę zużycia c.o.
- **Komentarz:** W przedstawionym projekcie regulaminu przyjęto metodę stawki, wyliczonej dla c.o. Można również w budynkach, dla których dostawca podaje cenę GJ dla c.o. oraz dla c.w.u., zastosować te stawki, co uprości metodę rozliczenia. Zastosowanie stawki dostawcy dla rozliczanych lokali, może wykazać nierozliczoną wartość poniesionego zakupu, którą rozliczymy podobnie jak uchyb wody;
- **Stawka c.w.u.** – to cena podgrzania 1 m³ wody, wynikająca z podzielenia kosztów podgrzania wody przez sumę zużycia c.w.u. we wszystkich lokalach.
- **Techniczna możliwość stosowania zdalnego odczytu** – techniczną możliwość stosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy, posiadających funkcję zdalnego odczytu ustala się w odniesieniu do rodzaju zastosowanej instalacji w danym budynku wielolokalowym oraz stanu technicznego tego budynku.
- (odpowiednio do metody) **Termin wykonania rozliczenia** – to ustalony przez odbiorcę termin trzech miesięcy na wykonanie rozliczenia poniesionych kosztów dostawy mediów na osoby niebędące odbiorcami.

- **Uchyb** – jest to ilość wody, odpowiadająca różnicy zużycia wody w budynku (wodomierz główny) i sumy zużycia wody w lokalach (wodomierz lokalowy), a w przypadku korzystania z przynależnych ogródków przydomowych również z nieopomiarowanej wody użytej do ich podlewania.
- **Urządzenie pomiarowe** – to urządzenie pomiarowe z ważną cechą legalizacyjną jak gazomierz kolumnowy, ciepłomierz budynkowy, ciepłomierze i wodomierze lokalowe, posiadające ważną cechą legalizacyjną.

Komentarz: Zgodnie z art. 547 §1 Kodeksu cywilnego koszty wydania, w szczególności koszty zmierzenia lub ważenia, ponosi sprzedawca rzeczy – co oznacza, że za legalizację przyrządu pomiarowego odpowiedzialny jest sprzedawca rzeczy, ponieważ koszty legalizacji zaliczane są do kosztów zmierzenia lub ważenia. Na tej podstawie Główny Urząd Miar informował zainteresowanych, że użytkownikiem przyrządu pomiarowego jest strona biorąca udział w transakcji rozliczeniowej, która otrzymuje należność za ilość towarów lub usług, określonych na podstawie wskazań tego przyrządu. Prezes GUM – Krzysztof Mordziński stwierdził już w 2001 roku, że w przypadku wspólnoty mieszkaniowej, warto podjąć uchwałę o rozszerzeniu granicy nieruchomości wspólnej o urządzenie pomiarowe. Takie rozwiązanie wyeliminuje indywidualny wybór ciepłomierza czy wodomierza, który mógłby naruszyć jednorodność całego systemu pomiarowego.

- **Użytkownik lokalu** – osoba faktycznie użytkująca lokal, pracownię lub pomieszczenie w danym budynku.
- **Współczynniki wyrównawcze** – współczynnik odpowiednio wyrównujący rozliczenie całkowitych kosztów zakupu ciepła wynikające z położenia lokalu w bryle budynku. (§7. Rozp. MKiŚ z 7.12.21 r.), zgodnie z normą PN-EN 834. Wyliczenie współczynników wyrównawczych sporządza się dla każdego lokalu na podstawie audytu energetycznego lub świadectwa charakterystyki energetycznej albo powierza się zewnętrznej firmie rozliczeniowej.
- **Wyznaczanie maksymalnego i minimalnego kosztu** – to wyliczona wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła dla lokalu wykorzystującego wskazania podzielników kosztów. (§8. Rozp. MKiŚ z 7.12.21 r.)

Komentarz: Wynik ustalonego minimalnego i maksymalnego kosztu zużytego ciepła, powinien korespondować z §134 rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Biorąc pod uwagę maksymalną temperaturę nośnika ciepła, dostarczanego do promienników oraz przenikalność przez przegrody budowlane, przy normalnej eksploatacji różnica temperatur w poszczególnych mieszkaniach nie przekroczy 60%, ponieważ z samego przenikania można ogrzać lokal kosztem sąsiada do minimalnej temperatury 16°C. Natomiast maksymalną temperaturę możemy uzyskać na poziomie 26–28°C. Niemniej mogą sporadycznie wystąpić większe różnice, które wymagają odpowiednich działań weryfikacyjnych.

- **Wymiana urządzenia** – wynika z okresowej legalizacji bądź jego niesprawności, co powinno być potwierdzone stosownym protokołem.
- **Zakres informacji** – informacje, które zgodnie z §9 i §10 rozporządzenia ministra klimatu i środowiska z 7 grudnia 2021 r. są wymagane w przekazywanych użytkownikom lokali rozliczeniach kosztów zakupu ciepła i wody.
- **Zaliczka** – wskazana w zawiadomieniu o wymiarze opłat za lokal kwota, podlegająca aktualizacji według kosztów z ostatniego okresu rozliczeniowego, pobierana na poczet rozliczenia kosztów dostawy ciepła i wody z odprowadzeniem nieczystości płynnych, do wnoszenia której zobowiązany jest użytkownik lokalu.
- **Zużycie średnie c.o.** – średnia arytmetyczna zużycia ciepła na ogrzanie 1m² powierzchni grzewczej lub kubatury.
- **Zużycie średnie w.w.** – to arytmetyczna średnia zużycia wody w lokalach opomiarowanych na osobę.
- **Zużycie wody w budynku** – ilość dostarczonej do budynku wody wskazanej przez urządzenie pomiarowe, a w przypadku braku opomiarowania, ilość odpowiadająca średniemu zużyciu wody lub normie przeciętnego zużycia wody.
- **Zużycie wody w lokalach opomiarowanych** – to ilość dostarczonej do lokalu wody (z.w. i c.w.u.) z odprowadzeniem ścieków wskazanej przez urządzenie pomiarowe. W przypadku braku odczytu, ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia wody w okresie 3 miesięcy przed stwierdzeniem niesprawności działania wodomierza. Gdy nie jest to możliwe, określa się to na podstawie średniego zużycia w analogicznym okresie roku ubiegłego.
- **Zużycie wody w lokalach nieopomiarowanych** – ilość dostarczonej do lokalu wody (z.w. i c.w.u.) z odprowadzeniem ścieków ustalona w oparciu o udział powierzchni użytkowej lokalu w sumie powierzchni użytkowych wszystkich lokali.
- **Zużycie c.w.u.** – ilość podgrzanej wody dostarczonej do lokalu w okresie rozliczeniowym.
- **Zużycie utraconej wody** – wyliczona i udokumentowana ilość utraconej wody wskutek awarii instalacji wodnej.

W kolejnych częściach niniejszego artykułu, przedstawiona zostanie metoda rozliczenia ciepła i wody.

