



Rozliczanie kosztów mediów nie takie trudne (cz. 2)

Kontynuując przedstawiony w poprzednim wydaniu miesięcznika „Administrator i Menedżer Nieruchomości”¹⁾ temat rozliczania mediów w nieruchomościach, w niniejszym artykule przedstawiam metodę rozliczenia kosztów zakupu ciepła i dostawy wody dla budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe.

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

Rozliczając poniesione koszty zakupionych mediów, w pierwszej kolejności powinniśmy przeanalizować rodzaj dostawy oraz to, czy lokale w rozliczanym budynku lub grupie budynków są odpowiednio opomiarowane. Pomimo istnienia od ponad 20 lat obowiązku wyposażania budynków i lokali w urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania, w wielu lokalach nie ma ciepłomierzy czy podzielników kosztów nawet wtedy, gdy jest to technicznie wykonalne. Podobnie dzieje się z opomiarowaniem wody dostarczanej do lokali.

Komentarz: Zgodnie z §135.1. rozporządzenia ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, instalacje ogrzewcze powinny być zaopatrzone w odpowiednią aparaturę kontrolną i pomiarową, zapewniającą ich bezpieczne użytkowanie.

2. W budynkach z instalacją ogrzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej powinny znajdować się urządzenia służące do rozliczania zużytego ciepła:

- 1) ciepłomierz (układ pomiarowo-rozliczeniowy) do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do instalacji ogrzewczej budynku;
- 2) urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku.

Zgodnie z art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne z późn. zm. pkt. 7a: *Budynki z instalacją ogrzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej lub budynki mające więcej niż jedno mieszkanie lub lokal użytkowy, zasilane z kotłowni, wyposaża się w urządzenia służące do rozliczenia zużytego ciepła lub chłodu obejmujące:*

- 1) ciepłomierz do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do instalacji ogrzewczej budynku, posiadający funkcję zdalnego odczytu;
- 2) ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania, posiadające funkcję zdalnego odczytu umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku, o ile jest to technicznie wykonalne i optyczne;
- 3) wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku, posiadające funkcję zdalnego odczytu, o ile jest to technicznie wykonalne i optyczne;
- 4) urządzenie do pomiaru ilości zużytego paliwa w kotłowni.

W przypadku wodomierzy lokalowych odpowiednie regulacje znajdziemy w art. 6.5 Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z późn. zm.

5. Jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym lub budynkami wielolokalowymi, umowa, o której mowa w ust. 1, jest zawierana z ich właścicielem lub z zarządcą;
8. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych jest uprawniony do zainstalowania wodomierzy przy wszystkich punktach czerpalnych wody w danym budynku. Osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana udostępnić lokal w celu zainstalowania wodomierzy oraz dokonywania ich odczytów, legalizacji, konserwacji i wymiany.

Urządzenia pomiarowe czy wskazujące umożliwiają sporządzenie rozliczenia kosztów ciepła czy wody odpowiednio do zużycia, dlatego każdy zarządca czy właściciel powinien doprowadzić do zainstalowania urządzeń umożliwiających rozliczenie mediów. Koszty takiego wyposażenia ponosi właściciel lub odbiorca.

Komentarz: Zgodnie z art. 547 §1 Kodeksu cywilnego koszty wydania, w szczególności koszty zmierzenia lub zważenia, ponosi sprzedawca rzeczy – co oznacza, że za legalizację przyrządu pomiarowego odpowiedzialny jest sprzedawca rzeczy, ponieważ koszty legalizacji zaliczane są do kosztów zmierzenia lub zważenia. Na tej podstawie Główny Urząd Miar informował zainteresowanych, że użytkownikiem przyrządu pomiarowego jest ta strona biorąca udział w transakcji rozliczeniowej, która otrzymuje należność za ilość towarów lub usług określonych na podstawie wskazań tego przyrządu.

¹⁾ zob. „Rozliczanie kosztów mediów nie takie trudne” [w:] ADM 4/23, s. 34

Otrzymywane ciepło z sieci grzewczej lub z kotłowni gazowej dla budynków, w których lokale korzystają z centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, należy sporządzić rozliczenie odpowiednio dla ogrzewania i podgrzania wody.

- Odpowiedni podział ciepła (energii cieplnej) na c.o. i c.w.u. może przedstawić dostawca, który w przypadku większości węzłów grzewczych (cieplnych) taki odpowiedni podział przedstawia w dokumentach sprzedaży, co ułatwia odbiorcy rozliczenie mediów.
- W sytuacji braku podziału przez dostawcę ciepła na c.o. i c.w.u., dokonuje go odbiorca korzystający z dodatkowo zainstalowanego ciepłomierza (tzw. podziałowe) na wyjściu instalacji c.o. w węźle grzewczym lub w kotłowni gazowej.
- W sytuacji braku podziału ciepła na c.o. i c.w.u. odbiorcy (rozliczającemu) pozostaje ustalenie odpowiedniego podziału na podstawie zużycia c.w. w lokalach, przyjmując zapotrzebowanie energetyczne na poziomie 0,3 GJ na 1 m³ wody. Podana wielkość jest zgodna ze średnimi parametrami dostawców energii cieplnej oraz koresponduje z zapisami ustawy Prawo energetyczne tym zakresie.

Komentarz: Ustawa Prawo energetyczne art. 45a.13 stanowi: *W przypadku gdy ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego w ciągu kolejnych 12 miesięcy przekracza 0,40 GJ w odniesieniu do m³ ogrzewanej kubatury budynku lub 0,30 GJ w odniesieniu do m³ przygotowanej ciepłej wody, właściciel lub zarządca budynku wykonuje audyt energetyczny tego budynku w celu określenia przyczyn nadmiernej energochłonności i wskazania sposobów ograniczenia zużycia ciepła przez ten budynek lub zmiany zamówionej mocy cieplnej.*

W praktyce zawodowej często spotykam się z podziałami ustalonymi zwyczajowo na poziomie od 30–40% na podgrzanie wody i 60–70% na ogrzewanie centralne, przy czym wartości 30% na c.w. i 70% na c.o. są wartościami bardziej dopasowanymi do rzeczywistego podziału ciepła.

Przyjmując jednak taki sztywny podział, należy uwzględnić w przyjmowanej metodzie sytuację pustostanów czy lokali niekorzystających z ciepłej wody, ponieważ wtedy otrzymany wynik podziału ciepła na c.o. i c.w.u. nie byłby odpowiedni. Rozwiązanie zaistniałego problemu można uzyskać poprzez zastosowanie współczynnika braku c.w.u., który ustaloną proporcję odpowiednio by modyfikował.

Podsumowując, w sytuacji dostawy ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u. przy niepełnym opomiarowaniu lokali w wodomierze dobrą praktyką byłoby rozpoczęcie rozliczenia mediów od rozliczenia wody, dlatego w dalszej części niniejszego artykułu przedstawię sposób rozliczenia kosztów dostawy wody z odprowadzeniem ścieków.

Dział 2 – Zasady rozliczania kosztów dostawy wody z odprowadzeniem ścieków

- Koszty dostawy wody wraz z odprowadzeniem nieczystości płynnych rozliczane są w oparciu o faktury zakupu, uwzględniające koszt abonamentu oraz koszt wody z odprowadzeniem ścieków w obowiązujących cenach.
- Koszty zużycia wody i odprowadzenia nieczystości płynnych, rozliczane są odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków, na podstawie zużycia urządzenia pomiarowego głównego budynku lub grupy budynków (wodomierza głównego).

Komentarz: *W przypadku braku wodomierza głównego, ilość dostarczonej do budynku wody zostaje ustalona na podstawie Rozporządzenia MI z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody z późn. zm.*

Warto jednak zwrócić uwagę na §1, stanowiący, iż ustala się przeciętne normy zużycia wody dla poszczególnych odbiorców usług, stanowiące podstawę ustalania ilości pobranej wody w razie braku wodomierza głównego.

Koszty zużycia wody i odprowadzenia nieczystości płynnych na poszczególne lokale, rozliczane są w oparciu o opomiarowane lub wyliczone zużycie zimnej i ciepłej wody.

Stosowanie przeciętnej normy zużycia wody dla lokali w opomiarowanym budynku, może być skutecznie podważane, dlatego lepszym rozwiązaniem będzie ustalenie zużycia według średniej za ustalony okres lub według udziału w częściach wspólnych, co zostało przeze mnie skomentowane w pierwszej części artykułu w słowniku pod nazwą „Rozliczenie wody nieopomiarowanej”.²¹

Na podstawie wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 12 grudnia 2012 r. (sygn. akt I A Ca 641/12) można opracować arkusz kalkulacyjny umożliwiający ustalenie zużycia wody w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych, uwzględniając rozliczenia różnicy zużycia lokali z zużyciem budynku, czyli tzw. uchyb.

Aby sporządzić takie narzędzie potrzebujemy następujące dane dotyczące zużycia wody:

- według wodomierza głównego,
- powierzchni użytkowej wszystkich lokali,
- zużycia wody w lokalach opomiarowanych.

Ustalenie zużycia wody to jednak nie wszystko, przecież na część tego zużycia składa się woda zimna (z.w.) i woda podgrzana (c.w.), a to może oznaczać zastosowanie podziału zużycia wody na z.w. i c.w.u.

²¹ por. „Rozliczanie kosztów mediów nie takie trudne” [w:] ADM 4/23, s. 34



»

KALKULATOR ZUŻYCIA WODY ©
W NIEOPOMIAROWANYCH LOKALACH
do 500 lokali

ww. budynek
2400,00 m³

razem	930,00 m ²	1764,00 m ³	1,00000	309,68 m ³	1,00000	2151,10 m ³	248,90 m ³	2400,00 m ³
lokal nr	pow.	woda opomiarowana	udział powierzchni	woda nieopomiarowana	udział zużycia	woda w lokalach	uchyb wody	zużycie razem
1	30,00 m ²	40,00 m ³	0,03226		0,02268	40,00 m ³	5,64 m ³	45,64 m ³
2	45,00 m ²	120,00 m ³	0,04839		0,06803	120,00 m ³	16,93 m ³	136,93 m ³
3	60,00 m ²	140,00 m ³	0,06452		0,07937	140,00 m ³	19,75 m ³	159,75 m ³
4	45,00 m ²	70,00 m ³	0,04839		0,03968	70,00 m ³	9,88 m ³	79,88 m ³
5	60,00 m ²	140,00 m ³	0,06452		0,07937	140,00 m ³	19,75 m ³	159,75 m ³
6	30,00 m ²	30,00 m ³	0,03226		0,01701	30,00 m ³	4,23 m ³	34,23 m ³
7	45,00 m ²	130,00 m ³	0,04839		0,07370	130,00 m ³	18,34 m ³	148,34 m ³
8	60,00 m ²		0,06452	154,84 m ³	0,00000	154,84 m ³	0,00 m ³	154,84 m ³
9	30,00 m ²	34,00 m ³	0,03226		0,01927	34,00 m ³	4,80 m ³	38,80 m ³
10	60,00 m ²		0,06452	154,84 m ³	0,00000	154,84 m ³	0,00 m ³	154,84 m ³
11	45,00 m ²	110,00 m ³	0,04839		0,06236	110,00 m ³	15,52 m ³	125,52 m ³
12	60,00 m ²	155,00 m ³	0,06452		0,08787	155,00 m ³	21,87 m ³	176,87 m ³
13	30,00 m ²	45,00 m ³	0,03226		0,02551	45,00 m ³	6,35 m ³	51,35 m ³
14	60,00 m ²	155,00 m ³	0,06452		0,08787	155,00 m ³	21,87 m ³	176,87 m ³
15	45,00 m ²	135,00 m ³	0,04839		0,07653	135,00 m ³	19,05 m ³	154,05 m ³
16	60,00 m ²	160,00 m ³	0,06452		0,09070	160,00 m ³	22,58 m ³	182,58 m ³
17	30,00 m ²		0,03226	77,42 m ³	0,00000	77,42 m ³	0,00 m ³	77,42 m ³
18	60,00 m ²	140,00 m ³	0,06452		0,07937	140,00 m ³	19,75 m ³	159,75 m ³
19	45,00 m ²	125,00 m ³	0,04839		0,07086	125,00 m ³	17,64 m ³	142,64 m ³
20	30,00 m ²	35,00 m ³	0,03226		0,01984	35,00 m ³	4,94 m ³	39,94 m ³

Rys. 1. Przykładowe narzędzie, umożliwiające ustalenie zużycia w lokalach nieopomiarowanych oraz rozliczenia tzw. uchybu wody wg zużycia na poszczególne lokale.

/rys.: autor/

Jeżeli lokale są wyposażone w sprawne i zalegalizowane wodomierze z.w. i c.w., to rozliczający poniesione koszty dostawy odbiorca, ma wystarczające dane do rozliczenia mediów, ale przy braku opomiarowania należy taki podział wprowadzić odpowiednio do zapisu z pierwszej części niniejszego artykułu w dziale słownik pod nazwą „Podział wody na c.w.u. i z.w.”³⁾. Ustalenie zużycia wody, w tym ilości wody podgrzanej, umożliwi nam rozliczenie kosztów ciepła, co przedstawię w kolejnej, 3 części artykułu.

Kontynuując, kiedy już ustaliliśmy ilość dostarczonej do lokali wody (z.w. i c.w.u.), to pozostaje nam porównanie tego zużycia z tym co wskazuje wodomierz główny. Najczęściej wystąpi różnica wskazująca na większe zużycie budynku niż lokali. Jest to tzw. uchyb wody (np. woda gospodarcza, gospodarczotechniczna, techniczna).

4. Uchyb stanowi koszt wszystkich użytkowników lokali i jest rozliczany proporcjonalnie do zużycia wody na każdy użytkowany lokal, pracownię lub użytkowane pomieszczenie.

Komentarz: Sposób rozliczania tej różnicy należy ustalić we wprowadzonej metodzie, gdzie można dokonać rozliczenia według lokali, osób, powierzchni lub – jak zaproponowałem – według zużycia. Biorąc jednak pod uwagę to, że uchyb przede wszystkim związany jest ze zużyciem wspólnym, np. z utrzymaniem odpowiedniego stanu sanitarnego, z przeciekami na instalacji, błędami wodomierzy czy wodą techniczną uzupełniającą układ grzewczy, to rozliczenie uchybu według powierzchni lub udziału w nieruchomości wspólnej wydaje się być najbardziej odpowiednim. Decyzję w tym zakresie podejmuje rozliczający, wprowadzając odpowiedni zapis w regulaminie rozliczenia mediów.

Koszty wody utraconej wskutek awarii

Kolejny problem, to koszty utraconej wskutek awarii wody. Wskazane jest to, aby odpowiedni zapis znalazł się w regulaminie rozliczenia mediów.

5. Koszty utraconej wody wskutek awarii w lokalach i w pionach zasilających lokale, pracownie czy pomieszczenia, ponosi wynajmujący, natomiast przy awarii instalacji poziomej od zaworu czerpalnego w lokalu ponosi jego użytkownik.

średnica rury	przepływ nominalny	przepływ maksymalny	przepływ średni	przepływ nominalny			przepływ maksymalny			przepływ średni		
				l/min	m ³ /godz	m ³ /dobę	l/min	m ³ /godz	m ³ /dobę	l/min	m ³ /godz	m ³ /dobę
1/2" (12,7mm)	30,38	56,78	43,58	1,82	3,41	2,61	43,75	81,76	62,76			
3/4" (19,05mm)	45,42	85,15	65,29	2,73	5,11	3,92	65,40	122,62	94,01			
1" (25mm)	60,56	113,55	87,06	3,63	6,81	5,22	87,21	163,51	125,36			
1 1/4" (32mm)	113,55	132,48	123,01	6,81	7,95	7,38	163,51	190,76	177,14			
1 1/2" (38mm)	151,40	264,95	208,18	9,08	15,90	12,49	218,02	381,53	299,77			
2" (50mm)	246,03	454,20	350,11	14,76	27,25	21,01	354,28	654,05	504,16			
2 1/2" (63mm)	302,80	643,45	473,13	18,17	38,61	28,39	436,03	926,57	681,30			
3" (76mm)	454,20	1021,95	738,08	27,25	61,32	44,28	654,05	1471,61	1062,83			
4" (102mm)	946,25	1892,50	1419,38	56,78	113,55	85,16	1362,60	2725,20	2043,90			
6" (152mm)	1892,50	4163,50	3028,00	113,55	249,81	181,68	2725,20	5995,44	4360,32			
8" (203mm)	3785,00	7570,00	5677,50	227,10	454,20	340,65	5450,40	10900,80	8175,60			
10" (254mm)	5677,50	11355,00	8516,25	340,65	681,30	510,98	8175,60	16351,20	12263,40			

Tabela przepływu wody przez określoną średnicę rury zasilającej wodę

Rys. 2. Przykład wyliczenia wody utraconej wskutek awarii

/rys.: autor/

³⁾ por. „Rozliczanie kosztów mediów nie takie trudne” [w:] ADM 4/23, s. 34



6. Wielkość utraconej wskutek awarii wody obliczana jest na podstawie czasu wypływu, rodzaju uszkodzenia i średnicy uszkodzonego przewodu. Awaria wymaga zgodnie z obowiązującą instrukcją rejestracji i sporządzenia protokołu szkody.

Komentarz: W każdym budynku może wystąpić awaria wodna. Zarządca czy właściciel powinien odpowiednio rozliczyć skutki awarii i ustalić kto winien ponieść koszty naprawy instalacji czy urządzeń, kto poniesie koszty utraconej wody i kto poniesie koszty ewentualnie nieodprowadzonych do kanalizacji ścieków. Ponieważ koszty awarii należy odpowiednio rozliczyć, to znaczy, że należy koszty te właściwie wykazać, co wymaga odpowiedniej procedury.

Każda awaria powinna być właściwie udokumentowana, ponieważ może się okazać, że koszty te będą właściwie podzielone np. za utraconą wodę będzie odpowiadał ubezpieczyciel, a za nieodprowadzone ścieki dostawca/ odbiorca ścieków. Przykładowa procedura może wyglądać następująco:

..... dnia

PROCEDURA REJESTRACJI AWARII WODNEJ

W przypadku wystąpienia awarii instalacji wodnej każdorazowo należy sporządzić protokół z awarii, postępując edług poniższych wytycznych:

1. niezwłocznie zgłosić zawiadomienie do pogotowia technicznego,
2. przystąpić do otwarcia zgłoszenia, sporządzając stosowny protokół awarii, zawierający:
 - a. adres wystąpienia awarii,
 - b. zaznaczone odpowiednio miejsce awarii:
 - 1) przed wodomierzem głównym,
 - 2) za wodomierzem głównym,
 - 3) za wodomierzem lokalowym,
 - c. podać datę i dokładny czas otrzymania informacji o awarii,
 - d. podać datę i dokładny czas wstrzymania dostawy wody do obszaru objętego awarią,
 - e. zaznaczyć odpowiedni rodzaj uszkodzenia:
 1. przerwanie,
 2. pęknięcie,
 3. przeciek na połączeniu,
- a. podać zewnętrzną średnicę uszkodzonej instalacji.
3. W przypadku awarii za wodomierzem głównym lub lokalowym, wyliczoną ilość utraconej wody należy zgłosić do dostawcy celem pomniejszenia należności o kwotę nieodprowadzonych ścieków, a koszt utraconej wody do ubezpieczyciela.

Kiedy posiadamy te niezbędne informacje, to możemy sporządzić arkusz do wyliczenia utraconej wskutek awarii wody, biorąc pod uwagę średni wypływ wody w zależności od średnicy uszkodzonej rury oraz rodzaj uszkodzenia. Przykład wypływu wody z danej instalacji przedstawiam na rys. 2.

Dobą praktyką jest uwzględnienie w regulaminie sposobu rozliczenia kosztów awarii wodnej z uwagi na to, że koszty utraconej wody i nieodprowadzonych ścieków wskutek awarii nie stanowią kosztów mediów podlegających rozliczeniu w ramach kosztów niezależnych od właściciela. Użytkownik lokalu w zależności od rodzaju nieruchomości poniesie te koszty, ale w ramach czynszu przy najmie, w ramach kosztów eksploatacji przy lokalach spółdzielczych lub w ramach utrzymania nieruchomości wspólnej we wspólnocie mieszkaniowej. Powyższe wynika z faktu, że koszty zakupu i dostawy są rozliczane na osoby niebędące odbiorcami. Koszty te nie są zależne od właściciela i dotyczą mediów dostarczonych do lokali i części wspólnych. Koszty awarii są kosztami eksploatacji, które należy rozliczyć przede wszystkim z ubezpieczycielem nieruchomości. W praktyce właściciel i zarządcy w różny, często odmienny sposób, rozliczają koszty awarii, co nie dotyczy bezpośrednio rozliczenia mediów. ■

PROTOKÓŁ Z AWARII INSTALACJI WODNEJ			
dnia			
Adres awarii			
Miejsce awarii	Przed wodomierzem głównym* <input type="checkbox"/>	Za wodomierzem głównym* <input type="checkbox"/>	Za wodomierzem lokalowym* <input type="checkbox"/>
Data zgłoszenia		Czas zgłoszenia godzina i minuty	
Data wstrzymania zasilania		Czas zamknięcia wypływu godzina i minuty	
Rodzaj uszkodzenia	Przerwanie* <input type="checkbox"/>	Pęknięcie* <input type="checkbox"/>	Przeciek na połączeniu* <input type="checkbox"/>
Średnica uszkodzonej rury	Podaj średnicę zewnętrzną w calach lub w mm		
uwagi			
Czas wypływu wody			
Ilość utraconej wody			
Sporządził czytelny podpis/pieczętka			
* Zaznacz odpowiednio			

Rys. 3. Przykładowy protokół szkody (awarii)