



Rozliczanie kosztów mediów

nie takie trudne (cz. III)

Kontynuując zapoczątkowany w kwietniowym wydaniu „Administradora” temat rozliczania mediów, tym razem przedstawię 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

Na wstępie przypomnijmy – w pierwszej części artykułu (pod tym samym tytułem)¹, zostały wyjaśnione zasady i definicje, związane z rozliczaniem mediów, niezbędne do skonstruowania regulaminu rozliczania mediów. Powoływał się przy tym na przepisy prawa oraz odnosił do orzecznictwa sądowego. Podał również przykład praktycznego narzędzia (kalkulatora), umożliwiającego ustalenie i rozliczenie tzw. uchybu wody według zużycia na poszczególne lokale.

Druga część artykułu² skupiała się na analizie metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła i dostawy wody dla budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe. Informacje zawarte w trzeciej, ostatniej części cyklu umożliwią rozliczenie kosztów ciepła, w oparciu o regulamin rozliczania zużycia mediów w budynku wielolokalowym.

Dział 3 – Zasady rozliczania kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła

1. Zgodnie z przyjętą metodą, w pierwszej kolejności rozliczeniu podlegają koszty stałe, które dzielone są przez sumę powierzchni grzewczej lub kubaturę lokali w danym budynku albo w grupie budynków, w okresie rozliczeniowym.

Komentarz: Koszty stałe – to koszty sprzedawcy, niezwiązane bezpośrednio z wielkością dostarczonej energii. W skład tych kosztów wchodzi koszty ponoszone przez sprzedawcę niezależnie od tego, czy odbiorca korzysta w danym okresie z ciepła. Są to np. czynsze, leasingi, płace, koszty badań i rozwoju, odsetki od kredytów, konserwacje, postęp techniczny, koszty przesyłu energii czy koszty mocy zamówionej. Wysokość kosztów stałych w składniku, widniejącym na fakturze jako moc zamówieniowa, powinny zostać tak dobrane, aby nie powstawały znaczne jej przekroczenia lub niedostatek. Dla prawidłowego wyliczenia optymalnej wielkości mocy zamówieniowej niezbędne będzie przeanalizowanie kilkuletniej prognozy tej mocy z faktycznym jej zapotrzebowaniem. Wielkość kosztów stałych wynika z dostarczonej przez sprzedawcę faktury i powinna zostać rozliczona na osoby niebędące odbiorcami (np. na naszych mieszkańców), zgodnie z art. 45a pkt 8 ustawy Prawo energetyczne (dalej: PE).

Koszty stałe rozlicza się następująco:

- na centralne ogrzewanie wraz z kosztami, o których mowa w art. 45a, pkt. 8 (jw.), wykorzystując proporcjonalny udział **w powierzchni** lub w kubaturze lokali,
- na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, wykorzystując liczbę lokali w budynku lub **powierzchnię lokali**.

Często stosowanym w praktyce rozwiązaniem jest rozliczanie kosztów stałych dla c.o. i c.w.u. łącznie – według powierzchni lub kubatury – na wszystkie lokale w nieruchomości. Koszty stałe – w wysokości podanej przez sprzedawcę – są kosztami niezależnymi od kosztów zmiennych i we wspólnocie mieszkaniowej ponosi je każdy właściciel lokalu, w najmie – najemca oraz właściciel pustostanu.

Kolejnym działaniem odbiorcy będzie rozliczenie kosztów zmiennych, będących kosztami faktycznego zużycia. Ich wielkość jest uzależniona od wielu czynników, a przede wszystkim od klasy odporności termicznej rozliczanego budynku, od usytuowania w danej strefie klimatycznej, od panujących w danym okresie warunków atmosferycznych oraz od preferencji użytkowników lokali.

Część kosztów zmiennych stanowią koszty ogrzewania lokali i części wspólnych, a część – podgrzania wody użytkowej. Rozliczenie kosztów zmiennych powinno odbywać się w podziale na c.o. i c.w.u. Podział ten może wynikać z podanego przez sprzedawcę podziału, co możemy odczytać na dostarczonej fakturze zakupu ciepła. Kiedy jednak sprzedawca nie wykazuje takiego podziału, np. w przypadku kotłowni gazowej, to dobrym rozwiązaniem będzie zainstalowanie na wyjściu instalacji c.o. dodatkowego ciepłomierza, którego wskazania umożliwią dosyć precyzyjne podzielenie ciepła odpowiednio na c.o. i c.w.u.

W przypadku nie występowania żadnego z tych rozwiązań, podział możemy wyliczyć ze zużycia c.w.u. we wszystkich lokalach, przyjmując 0,3 GJ na 1 m³ podgrzania wody. Parametr tego zużycia mieści się w wyliczeniach więk-

¹ zob. [w:] AiMN nr 3/23 s. 34

² zob. [w:] AiMN nr 4/23 s. 42



zości przedsiębiorstw ciepłowniczych, o ile nie przekracza tej wartości, zgodnie z art. 45a pkt 13 PE. W wielu regulaminach stosuje się podział kosztów ciepła odpowiednio na c.o. i na c.w.u. w stałej wartości np. dla c.o. – 70%, a dla c.w.u. – 30% kosztów zmiennych, co jest wartością zbliżoną do przeciętnego podziału ciepła na c.o. i c.w.u. w wielolokalowych budynkach mieszkalnych i mieszkalno-użytkowych. Podsumowując, odpowiedni zapis w regulaminie, może być następujący:

2. Koszty zmienne dzielone są odpowiednio na ogrzewanie i podgrzanie wody według proporcji podziału, wskazanej przez dostawcę lub proporcji, wskazanej przez ciepłomierz podziatowy dodatkowo zainstalowany na instalacji wyjścia c.o. w węźle lub w kotlewni. Dopuszcza się również podział ciepła według przeciętnego zużycia ciepła na podgrzanie 1 m³ c.w.u. w ilości od 0,3 GJ/m³ do 0,6 GJ/m³ albo według przeciętnej proporcji podziału w budynkach wielolokalowych odpowiednio dla c.o. 70%, a dla c.w.u. – 30% kosztów zmiennych ciepła, z uwzględnieniem ilości osób niekorzystających z c.w.u. w budynku.

W przypadku podziału wskazanego przez sprzedawcę, można zastosować uproszczoną metodę rozliczenia poniesionych kosztów zmiennych według stawki 1 GJ ustalonej przez dostawcę. Wówczas – dla wszystkich lokali w rozliczanym budynku – indywidualne koszty c.o. będą iloczynem zużycia i stawki dostawcy za 1 GJ. W takim przypadku okaże się, że suma zużycia (w GJ) we wszystkich lokalach będzie mniejsza od zużycia wykazanego przez ciepłomierz główny. nierozliczona wartość będzie odpowiadała ogrzewaniu części wspólnych, o których jest mowa w art. 45a pkt 1b PE.

Stosowanie tak uproszczonej metody nie wymaga ustalenia powierzchni czy kubatury części wspólnych w danym budynku, jednak jest uwarunkowane podaniem przez sprzedawcę podziału kosztów zmiennych odpowiednio na c.o. i c.w.u. oraz kompletnym opomiarowaniem lokali w ciepłomierze. Ponieważ jednak w większości budynków wielorodzinnych taka sytuacja nie występuje, to najczęściej stosowana metoda jest rozliczeniem kosztów zmiennych ciepła, wyliczonego przez odbiorcę według odpowiedniego podziału i wyliczenia kosztu 1 GJ na ogrzewanie lokali i części wspólnych budynku. Po podzieleniu pozostałej kwoty kosztów zmiennych przez sumę zużycia c.w.u. w lokalach, otrzymamy koszt podgrzania 1 m³ wody. Schemat przyjętej metody przedstawiono poniżej:

W tak przyjętej metodzie zmienne koszty c.o. dotyczą ogrzewania wszystkich lokali oraz części wspólnych budynku, (Części wspólne to część nieruchomości odpowiadająca różnicy powierzchni użytkowej budynku, z powierzchnią wszystkich lokali oraz powierzchni komunikacji wewnętrznej i powierzchni wszystkich pomieszczeń gospodarczo-technicznych). Ponieważ kaloryfery nie są jedynym źródłem ogrzewania, co potwierdził SN (sygn. akt I NSNc 51/19), biorąc pod uwagę przenikalność ciepła m.in. przez przegrody budowlane, należy uwzględnić zapis art. 45a pkt 8.1b, uwzględniając w przyjętej metodzie rozliczenie kosztów zakupu ciepła „dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części, w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali”, można zastosować następujący zapis, uwzględniający ogrzewanie części wspólnych:

>>

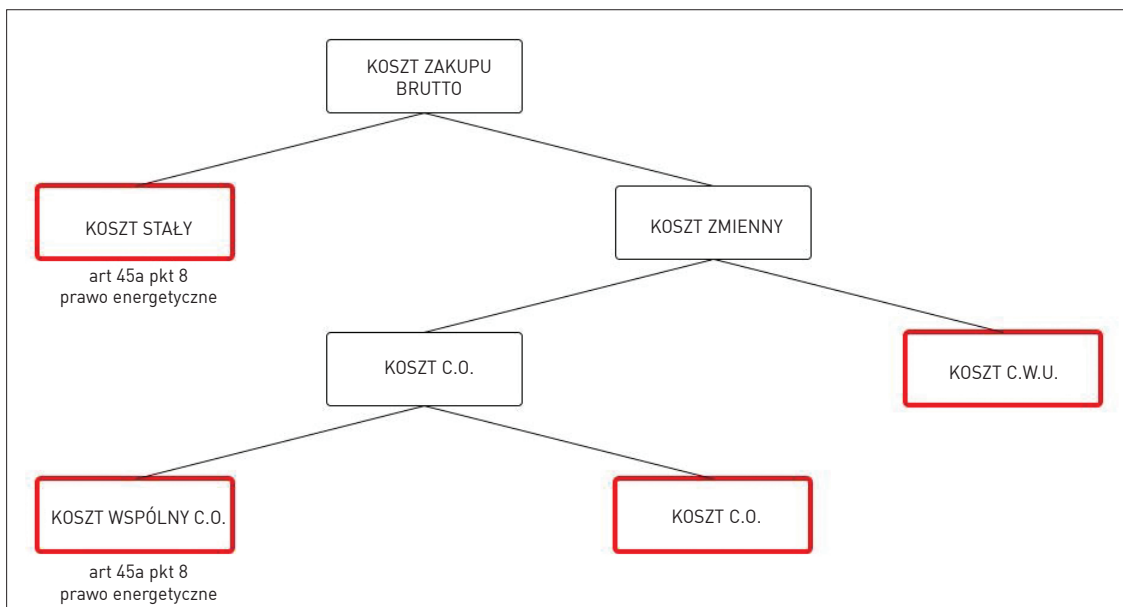
BUDROS POMPY CIEPŁA

☎ 601 769 830



Kompleksowa realizacja - planowanie, odwierty, montaż

Przykładowe zużycie energii na potrzeby CO i CWU dla budynku 1200m² - 24 lokale - 40 000 kWh/rok



3. W następnej kolejności z kosztów zmiennych ogrzewania budynku, wydzielone zostają koszty ogrzewania części wspólnych w wielkości, odpowiadającej udziałowi procentowemu tych części, które dzielone są przez sumę **powierzchni grzewczej** lub kubaturę lokali w danym budynku.

4. Pozostają już tylko koszty zmienne c.o. dla lokali, przy czym z uwagi na to, że kaloryfery nie są jedynym źródłem ogrzewania, należy uwzględnić fakt minimalnego zużycia ciepła do ogrzewania, a zapis w regulaminie może być następujący:

5. Pozostałe koszty zmienne ogrzewania odpowiadają ilości ciepła, dostarczonego do lokalu. Przy czym lokale opomiarowane są rozliczane według wykazanego zużycia nie mniejszego niż zużycie minimalne. Koszty zmienne lokali nieopomiarowanych rozliczane są według średniego kosztu ogrzewania, dzielonego przez powierzchnię grzewczą lokalu.

Kiedy już dokonamy rozliczenia kosztów zmiennych zakupu ciepła na c.o., to w regulaminie wprowadzamy zapis:

6. Stawka podgrzewu 1 m³ **c.w.u.** wynika z podziału kosztów zużycia, przypadających na podgrzanie wody przez sumę zużycia c.w.u. we wszystkich lokalach w danym budynku lub w grupie budynków w okresie rozliczeniowym. Dla lokali nieopomiarowanych zużycie odpowiada średniemu zużyciu c.w.u. na osobę lub połowie zużycia normatywnego.

Zapisem tym możemy zakończyć merytoryczną część związaną z wybraną metodą, ale pozostają jeszcze dodatkowe zapisy, regulujące zasady ogólne, które znajdują się w dziale 4. projektu regulaminu.

Dział 3: Zasady ogólne

1. Użytkownik lokalu, wyposażonego w wewnętrzne **urządzenia pomiarowe** czy podzielniki kosztów, zobowiązany jest do udostępnienia lokalu **rozliczającemu**, w uzgodnionym terminie, dla dokonania odczytu, sprawdzenia stanu plomb zabezpieczającej oraz poprawności działania **urządzenia pomiarowego**.

Komentarz: zapis dotyczy przypadku zainstalowania urządzeń pomiarowych i wskazujących w lokalu, a wtedy wskazane jest wyznaczenie 2-3 terminów udostępnienia lokalu przez jego użytkownika.

2. W przypadku nieudostępnienia lokalu dla zaplanowanego odczytu, wymiany albo zalegalizowania urządzenia, do sporządzenia **rozliczenia okresowego** stosuje się **zużycie średnie, wyliczone na podstawie zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych w danym budynku w okresie rozliczeniowym lub zużycia normatywnego**. Zużycie, wynikające z udostępnienia lokalu w innym terminie zostanie skorygowane w kolejnym okresie rozliczeniowym.

Komentarz: zapis koresponduje z art. 45a pkt 12, o treści: „regulamin rozliczeń powinien dopuszczać możliwość zamiennego rozliczenia opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury oraz określać warunki stosowania zamiennego rozliczenia”.

Ta sama zasada będzie stosowana w każdej sytuacji braku opomiarowania, bez względu na jego przyczynę, obowiązuje, m.in.:

3.W przypadku wystąpienia **uszkodzenia urządzenia**, stosuje się **zużycie średnie** za okres wystąpienia uszkodzenia urządzenia, to jest do dnia wymiany lub naprawy **urządzenia pomiarowego**.

Kolejny zapis dotyczy zakresu wymaganych informacji, które rozliczający odbiorca zgodnie z *rozporządzeniem ministra klimatu i środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności stosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach*, powinien przekazać użytkownikom rozliczanych lokali informacje zawarte w Tab. 1 i Tab. 2. poniżej.

Ponadto, każdemu z rozliczanych użytkowników lokali przysługuje prawo do zapoznania się z protokołami odczytów, z dokumentami poświadczającymi koszty zakupu oraz prawo do reklamacji otrzymanego rozliczenia.

4.Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo zapoznania się z **protokołami** okresowych odczytów oraz z protokołami potwierdzającymi niesprawność i wymianę urządzeń pomiarowych oraz do zapoznania się z **zakresem informacji**, dotyczących rozliczenia kosztów ciepła i wody z odprowadzeniem ścieków.

5. Rozliczenie okresowe przekazywane jest do skrzynek pocztowych, a informacja o przekazaniu rozliczenia powinna być podana np. na stronie internetowej rozliczającego. Użytkownik może również odebrać rozliczenie okresowe w siedzibie rozliczającego.

6. Użytkownik lokalu ma prawo wniesienia **reklamacji rozliczenia**. Uznana reklamacja zgłoszona do 14 dni od przekazania rozliczenia, będzie uwzględniona w danym rozliczeniu okresowym, a zgłoszona po 14 dniach od przekazania rozliczenia będzie uwzględniona w następnym okresie rozliczeniowym.

a) dla budynku:	ciepłomierze	podzielniki	bez
ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku	x	x	
ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku	x		
powierzchnię lub kubaturę budynku	x	x	x
ilość pobranego ciepła			x
ilość pobranego ciepła, przypadająca na 1 m ² powierzchni lokali lub 1 m ³ kubatury	x	x	x
koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody			x
koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej	x	x	
koszty stałe zakupu ciepła	x	x	
koszty zmienne zakupu ciepła, wynikające z ilości pobranego ciepła	x	x	
ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania		x	
stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali	x	x	
średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m ² powierzchni lokali lub 1 m ³ kubatury	x	x	
koszt ogrzewania 1 m ² powierzchni lokali lub 1 m ³ kubatury			x
informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych	x	x	x
informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej	x	x	x
informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów	x	x	x

Tab. 1. Wymagane informacje dotyczące budynku, które rozliczający odbiorca zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności stosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach, powinien przekazać użytkownikom rozliczanych lokali



b) dla lokalu:	ciepłomierze	podzielniki	bez
powierzchnia lub kubatura lokalu			x
koszt ogrzewania lokalu			x
zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal			x
ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła	x		
ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu		x	
ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła, skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy	x		
ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze		x	
wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym		x	
wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym		x	
wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania	x	x	
wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym	x	x	x
saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty	x	x	x
porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym	x	x	x

Tab. 1. Wymagane informacje dotyczące lokali, które rozliczający odbiorca zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności stosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach, powinien przekazać użytkownikom rozliczanych lokali

10 PODSTAWOWYCH ZASAD, KTÓRE POWINIEN STOSOWAĆ KAŻDY ODBIORCA, ROZLICZAJĄCY PONIESIONE KOSZTY MEDIÓW:

- » Obligatoryjne wprowadzenie regulaminu rozliczenia mediów
- » Rozliczenie wyłącznie poniesionego kosztu zakupu mediów również dla ciepła dostarczanego z własnych źródeł i instalacji ciepłych.
- » Rozliczenie w oparciu o odczyty, uwzględniające fakt przenikania ciepła od sąsiada.
- » W przypadku braku opomiarowania stosowanie zużycia średniego.
- » W przypadku szkody, naliczenie odszkodowania do wysokości potwierdzonej szkody.
- » Stosowanie wyłącznie odpowiedniego podziału kosztów ciepła.
- » Stosowanie zużycia średniego lub wyliczonego bez dowolnego (ryczałt wody) lub większego od średniego.
- » Rozliczenie uchybu wody na wszystkie lokale, a nie tylko na opomiarowane.
- » Niestosowanie tzw. kar umownych z uwagi na ograniczające zasady, wynikające z ustaw.
- » Ograniczanie prawa osób, które nie są odbiorcami, do reklamacji kosztów.

Przedstawione ogólne zasady przyjętej metody są powszechnie stosowane w większości budynków mieszkalnych, ale nieco inaczej przedstawia się ta sprawa dla lokali mieszkalnych, będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego, dla których to zasobów w dniu 21 września 2016 r. Minister Obrony Narodowej wydał Rozporządzenie w sprawie opłat za używanie lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego. Zgodnie z §1.1., rozporządzenie określa:

- sposób naliczania oraz rozliczania opłat za używanie lokali mieszkalnych i opłat pośrednich;
- sposób obliczania zaliczek na opłaty pośrednie;
- wzory kalkulacji stawki opłat za używanie 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Ogólna metoda rozliczenia kosztów zakupu ciepła i kosztów dostawy wody jest oparta na przepisach ustawy Prawo energetyczne i ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, ale koszty mediów (opłaty pośrednie) są rozliczane łącznie z czynszem. ■