

Poznań, 03.08.2023 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani”

Ul. Asnyka 12

62-800 Kalisz

W odpowiedzi na przesłane przez Państwa pytanie dotyczące kwestii wyjaśnienia sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani w Kaliszu, przesyłamy poniższe wyjaśnienia:

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania odbywa się na podstawie art. 45a Prawa Energetycznego w oparciu o wskazania elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania.
2. Rozliczeniu na poszczególne lokale podlegają wyłącznie **całkowite koszty ogrzewania danego budynku** wynikające z faktur dostawcy ciepła. To oznacza, że rozliczenie polega na podzieleniu tych kosztów, które wynikały z rzeczywistego zużycia ciepła przez dany budynek w okresie grzewczym. Sam sposób rozliczenia nie ma możliwości zwiększenia kosztów wynikających z faktur dostawcy ciepła.
3. Powyższe koszty składają się z dwóch rodzajów kosztów:
  - a. Niezależnych od indywidualnego zachowania użytkowników, tzw. koszty stałe, które rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali, są to głównie koszty stałe z faktur dostawcy ciepła.
  - b. Zależnych od indywidualnych użytkowników, tzw. koszty zmienne zależne ściśle od ilości ciepła zużytego przez budynek, które podzielone są na dwie części, z których jedna rozliczana jest proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania a druga rozliczana jest proporcjonalnie do temperatur zarejestrowanych w poszczególnych lokalach w okresie grzewczym.
4. Podzielniki kosztów ogrzewania stosowane w rozliczeniu są urządzeniami dopuszczonymi do rozliczeń przez Prawo energetyczne oraz zgodne z normą PN EN 834, co potwierdzone jest badaniami odpowiednich instytucji badawczych i deklaracjami zgodności producenta.
5. W celu prawidłowego rozliczenia w części rozliczanej wg podzielników stosowane są odpowiednie współczynniki korekcyjne:
  - a. Współczynniki grzejnikowe, które uwzględniają różne wielkości i wydajności cieplne grzejników.
  - b. Wymagane Prawem Energetycznym współczynniki wyrównawcze wynikające z położenia lokalu w bryle budynku. Te współczynniki mają za zadanie wyrównać różnice w energochłonności poszczególnych lokali, tak aby koszty ogrzewania zbliżyć do poziomu komfortu cieplnego w poszczególnych lokalach. Tu uwzględnia się m.in. różny stopień nasłonecznienia mieszkań, różną ilość ścian zewnętrznych itp.
6. Podzielniki kosztów ogrzewania liczą tylko ciepło emitowane przez grzejniki, nie obejmują ciepła emitowanego przez pionowe grzewcze, czy nie uwzględniają ciepła przenikającego między mieszkaniami. Dlatego Prawo Energetyczne nakazało w 2016 roku, aby sposób rozliczania

kosztów ogrzewania uwzględniał ilość ciepła dostarczanego do lokali z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu. Ważne jest to, że koszty ogrzewania rozliczane wg temperatury lokali umniejszają koszty ogrzewania rozliczane wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania.

7. Dzięki naliczaniu opłat wg temperatury lokali unika się sytuacji, w której lokal z zamkniętymi grzejnikami, korzystający z ciepła przenikającego z sąsiadujących lokali nie ponosiłby opłaty za zużycie ciepła, mimo temperatury w lokalu wyższej od temperatury zewnętrznej.
8. Pozostaje jeszcze do wyjaśnienia sprawa zysków ciepła od urządzeń działających w lokalach, jak kuchenki elektryczne, pralki, żelazka czy osoby przebywające w lokalach. Wyżej wymienione zyski ciepła występują we wszystkich lokalach, zmniejszają konieczność ogrzewania lokali przez grzejniki, a więc zmniejszają koszt ogrzewania. Nie da się dokładnie określić tych zysków w poszczególnych lokalach, ważne jest to, że te zyski ciepła zmniejszają zapotrzebowanie ciepła budynku i w efekcie zmniejszają koszty ogrzewania budynku, które potem dzielone są na poszczególnych użytkowników. **Nie zachodzi więc tu przypadek podwójnego płacenia za ciepło przez użytkowników lokali (mieszkańcy płacą wyłącznie za zużyte ciepło zarejestrowane przez ciepłomierze Energa Ciepło Kaliskie Spółka z o.o. zamontowany na wejściu przyłącza ciepłowniczego do budynku).**
9. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku odstąpienia od rozliczania części kosztów zmiennych ogrzewania wg kryterium temperaturowego, te koszty będą musiały być rozliczone na użytkowników wg innych kryteriów. Tak czy inaczej użytkownicy ten koszt będą musieli ponieść, ponieważ jest to część zafakturowanego kosztu ogrzewania budynku.
10. Wykorzystanie rejestracji temperatur pomieszczeń ułatwia spełnienie wymogu nowych przepisów Ministerstwa Środowiska i Klimatu nakazujących naliczanie kosztów ogrzewania odpowiadających minimalnej temperaturze w lokalach na poziomie 16 °C.
11. Systemy z rejestracją temperatury stosowane są w wielu Spółdzielniach mieszkaniowych i traktowane są jako najbardziej sprawiedliwe.

Z poważaniem

Wojciech Trawiński  


Prezes Zarządu