

RACJONALNE GOSPODAROWANIE CIEPŁEM W MIESZKANIU A MONTAŻ PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA

Od lat systematycznie każdego roku rosną opłaty za ciepło od dostawcy ciepła (obecnie firma Veolia Energii Warszawa S.A), które zatwierdza Urząd Regulacji Energetyki (URE).

Przykładowo w roku 2021 Veolia wprowadziła dwie podwyżki, w wyniku których opłata stała wzrosła o 3,52%, a opłata zmienna aż o 8,86%. W roku 2022 drastycznie wzrosły ceny ciepła, na co wpływ miała sytuacja wojenna na Ukrainie oraz wysoka inflacja. Urząd Regulacji Energetyki zatwierdził Veolii aż 7 podwyżek w ciągu roku, w wyniku czego cena zużywanego ciepła wzrosła aż o 107%, czyli ponad dwukrotnie (z 60,77 zł/GJ na 125,39 zł/GJ brutto). W roku 2023 wprowadzone zostały kolejne dwie podwyżki ciepła, chwilowo złagodzone tarczą przeciwinflacyjną, która jednak obowiązywać ma tylko do końca bieżącego roku.

Niestety w następnych latach dalej można spodziewać się kolejnych podwyżek cen ciepła, a także zniesienia rządowej tarczy ochronnej zamrażającej ceny energii.

Przypominamy, że na ceny ciepła składają się:

- opłata stała, zawierająca opłatę za moc zamówioną (wyrażoną w megawatach) oraz opłatę stałą przesyłową,
- opłata zmienna, zawierająca cenę energii cieplnej (wyrażoną w gigadżulach) oraz opłatę zmienną przesyłową.

Dzięki od lat prowadzonym przez Spółdzielnię pracom termomodernizacyjnym obejmującym m.in. docieplenia elewacji i stropodachów, wymianę okien w częściach wspólnych, wymianę lub modernizację instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody doprowadziliśmy do znacznego spadku zużycia ciepła w budynkach Spółdzielni zarówno na potrzeby ogrzania budynków jak i podgrzania wody. Dalsze możliwości ograniczenia zużycia ciepła przez działania termomodernizacyjne w większości budynków już się wyczerpały. Żeby dalej ograniczać skutki wzrostu cen ciepła w następnych latach potrzebne jest Państwa zaangażowanie poprzez zmianę nawyków na te bardziej energooszczędne.

Dlatego, żeby zmniejszyć opłaty za ciepło, dobrym rozwiązaniem jest zastosowanie podzielników kosztów ogrzewania.

Zgodnie ze zmianami Prawa energetycznego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385, art. 45a) z dnia 19 maja 2022 r. oraz z Rozporządzeniem 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 2273) **zarządcy nieruchomości oraz spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązane są do przeprowadzenia analizy opłacalności montażu podzielników.**

Jeżeli z analizy dokonanej dla danego budynku wynika, że budynek musi zostać wy-

posażony w podzielniki kosztów ogrzewania, wówczas **spółdzielnia lub zarządca budynku zobowiązani są taki budynek wyposażyć w podzielniki.**

Niewywiązanie się z powyższego obowiązku zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt. 6a), np. ze względu na protesty lokatorów, grozi możliwością nałożenia na spółdzielnię (zarządcę) kary pieniężnej w wysokości opisanej w art. 56 ust. 3 pkt. 1), czyli maksymalnie aż 15% przychodu ukaranego przedsiębiorcy, osiągniętego w poprzednim roku podatkowym. W przypadku tak dużej Spółdzielni jak nasza kary mogą być bardzo dotkliwe!

Należy pamiętać, że nałożone kary na Spółdzielnię obciążają każdego lokatora z budynku, który powinien a nie został opomiarowany!

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Praga” już od 2010 zaczęła wprowadzać system indywidualnego rozliczania kosztów ciepła w oparciu o nagrzewnikowe podzielniki kosztów ogrzewania (pko), mając już wówczas wiedzę dotyczącą korzyści z indywidualnego rozliczania kosztów ciepła. Aby jednak system ten działał i miał sens wyposażonych w podzielniki musi być co najmniej 70% lokali w danym budynku.

Do tej pory w naszej Spółdzielni 56 budynków zostało wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania. We wszystkich nastąpiło znaczne zmniejszenie zużycia ciepła i tym samym zmniejszenie opłat dla mieszkańców. Jak bardzo korzystny jest montaż podzielników, świadczą opłaty, jakie ponoszą mieszkańcy budynków wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania. Koszty te są niższe średnio o ok. 20% względem budynków nieopomiarowanych.

Wszystko zależy od racjonalnego gospodarowania ciepłem przez lokatorów!

Jako przykład możliwości uzyskania oszczędności można podać koszty ogrzewania za 2022 r. w bardzo podobnych konstrukcyjnie i technologicznie budynkach, tj. Remiszewska 18, który jest wyposażony w podzielniki kosztów ogrzewania (1,56 zł/m²/m-c) oraz Remiszewska 16, który nie jest w niego wyposażony (2,17 zł/m²/m-c). Różnica kosztów ogrzewania w odniesieniu do 1 m² powierzchni pomiędzy w/w budynkami, wyniosła **aż 0,61 zł/m²/m-c**. Oznacza to dla przykładowego lokalu znajdującego się w budynku Remiszewska 20, o powierzchni 55,4 m², że w rozliczeniu za rok 2022 oszczędność wyniosła **aż 405,53 zł rocznie!** (0,61 zł/m²/m-c • 55,4 m² • 12 m-c = 405,53 zł/rok).

Jak widać oszczędności mogą być bardzo duże, a im większa powierzchnia lokalu tym te oszczędności są jeszcze większe.

Mając na uwadze możliwość osiągnięcia znaczących oszczędności finansowych, zaskakującym jest fakt protestów lokatorów przeciwko montażowi podzielników. Metoda rozliczenia ciepła w oparciu o wskazania podzielników jest jedyną metodą podziału kosztów ogrzewania w odniesieniu do indywidualnego zużycia ciepła przez poszczególne lokale w budynku wie-



lorodzinnym w tzw. „starym budownictwie” ze względu na układ instalacji. Jest to metoda - jak pisaliśmy wyżej - uznana przez Prawo energetyczne i jako taka wskazana do stosowania.

Dla budynków z tradycyjną instalacją centralnego ogrzewania, w których rozprowadzenie głównych przewodów centralnego ogrzewania (c.o.) znajduje się w piwnicach, a pionki c.o. prowadzone są przez wszystkie kondygnacje, podzielniki kosztów ogrzewania są jedyną ogólnie przyjętą metodą indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania. Podzielniki stanowią narzędzie, które w przypadku racjonalnego gospodarowania ciepłem przez lokatora, umożliwia mu obniżenie opłat za ciepło. System indywidualnego rozliczania kosztów ciepła w oparciu o podzielniki działa w Polsce od wielu lat.

Koszty montażu podzielników pokrywane są z funduszu remontowego i nie obciążają dodatkowo lokatorów. Koszt odczytu i rozliczenia wynosi obecnie raptem 9,26 zł brutto za podzielnik rocznie i jest zawsze doliczany do rocznego rozliczenia kosztów ciepła danego lokalu. Podzielniki pozwalają określić udział wyemitowanego przez grzejnik ciepła w poszczególnych lokalach w ogólnym zużyciu ciepła budynku.

Podzielniki są urządzeniami rejestrującymi, które pozwalają podzielić koszt ogrzewania całej nieruchomości proporcjonalnie do zużycia ciepła. Rolę urządzenia pomiarowego pełni w tym przypadku licznik ciepła w węźle cieplnym, którego wskazania są podstawą do wystawienia faktur przez dostawcę ciepła - obecnie firmę Veolia Energia Warszawa S.A. Licznik w budynku jest wspólny i zlicza energię (a więc wspólny koszt) całego budynku.

Jako dane wejściowe do rozliczenia bierze się wysokość rocznych kosztów ogrzewania w budynku (z faktur od dostawcy ciepła) oraz sumy rocznych zaliczek wpłaconych przez lokatorów w czynszu na poczet kosztów ogrzewania.

Całkowity koszt ciepła dostarczonego do węzła cieplnego danego budynku dzielony jest na:

- część stałą, proporcjonalną do powierzchni mieszkań, niezależną od zużycia, przeznaczoną na pokrycie opłat za moc zamówioną, opłaty abonamentowe, koszty ogrzewania klatek schodowych i innych części wspólnych oraz ogrzewanie łazienek,
- część zmienną kosztów, proporcjonalną do wskazań podzielników, zależną od indywidualnego zużycia.

Koszt części stałej ponoszony jest przez wszystkich użytkowników danego budynku i rozliczany proporcjonalnie do powierzchni lokali. Koszt części zmiennej zależy od zużycia ciepła przez dany lokal i energooszczędnych zachowań lokatora.

W każdym budynku wielorodzinnym są mieszkania usytuowane „mniej korzystnie” pod względem komfortu cieplnego, czyli m.in. mieszkania nad nieogrzewanymi piwnicami, na parterach lub ostatnich kondygnacjach, itp. W takich przypadkach rozliczenie uwzględnia ich niekorzystne położenie przez zastosowanie tzw. współczynników redukcyjnych.

Mnożąc sumę jednostek odczytanych z podzielników w danym lokalu przez współczynnik redukcji mieszkania, dostajemy ilość jednostek zużycia w lokalu. Dalej, dzieląc koszty części zmiennej przez sumę jednostek zużycia dla całego budynku, dostajemy cenę jednej jednostki zużycia. Następnie mnożymy cenę jednej jednostki przez sumę jednostek zużycia w danym lokalu i tak otrzymujemy koszt ogrzewania według indywidualnego zużycia (koszty zużycia). Suma obu tych kosztów (stałych i zmiennych) stanowi całkowity koszt ogrzewania lokalu w danym

(Ciąg dalszy na stronie 5)