

# SPRAWIEDLIWE ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZEWU C.W.U.

Ciekawe studium przypadku w felietonie: wiara...

WOJCIECH CIEJKA

Poza apelami o weryfikację regulaminów rozliczeń otrzymuję od zarządców nieruchomości prośby o poradę w toczących się sprawach sądowych. I takimi właśnie ciekawostkami dotyczącymi systemu rozliczeń za ciepłą wodę użytkową i ogrzewanie chciałbym się podzielić.

W jednej z nich zarządca budynku podał do sądu lokatora o zapłatę należności za ogrzewanie lokalu. Powołany biegły po przeanalizowaniu rozliczenia wykazał, że „*dokonano **przemieszczenia kosztów** ciepłej wody użytkowej do kosztu ciepła do ogrzewania budynku, co stanowi nieprawidłowość powodującą **zawyżenie** kosztów ogrzewania lokali w budynku i w tym w lokalu pozwanych*” (podkreślenie autora) i następnie, że „...*jest to **sprzeczne** z zapisem zawartym w ust. 9 srt 45a ustawy Prawo energetyczne*”. I oczywiście biegły ma rację! Złapał kozak Tatarzyna...

Jak łatwo się domyślić, sprawa nie rokuje dobrze dla strony skarżącej. Dlatego zasugerowałem, by sprawę załatwić polubownie w trybie reklamacyjnym i to w trybie pilnym, by wieść się nie rozniosła. Tego nie da się bowiem obronić.

Wiem, że tak się robi, bo... kto nie kombinuje przy kosztach ciepłej wody użytkowej, niech pierwszy rzuci... wodomierzem!

Na pytanie czy biegły ma rację? Dostałem potwierdzenie. Na pytanie dlaczego? Bo wierzyliśmy, że się uda...

**W przypadku gdy mamy do czynienia z działaniami, które można zbadać, wyliczyć i jednoznacznie ocenić – taka strategia nie jest najkorzystniejszym rozwiązaniem. Wiarę zostawmy...**

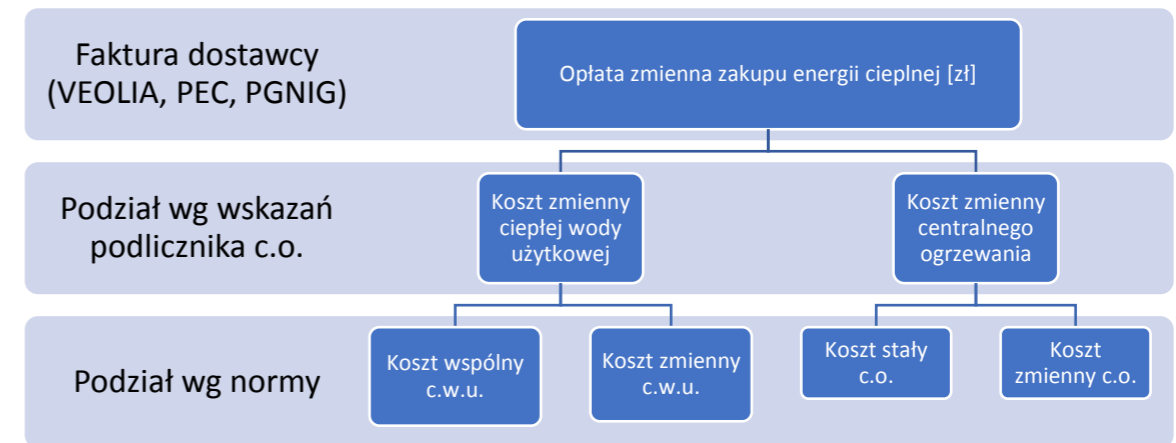
Dobrym przykładem z naszego obszaru kulturowego (przynajmniej od XVII wieku) jest wiara w cudowne działanie obrazów, rzeźb, miejsc. Tymczasem historia wielu obrazów otoczonych lokalnym kultem w rzeczywistości jest całkowicie inna niż „wieść gminna (kościelna) niesie”. Przykładowo „cudowny obraz”, który „uzdrowia od ponad 500 lat” faktycznie powstał 300 lat później i w dodatku jest słabą artystycznie kopią (bo biel cynkową wprowadzono do palety w XIX wieku, a nie w XVI).

Istotne jest też nadprzyrodzone pojawienie się dzieła – „chtóp wykopał w polu” (to do figur) lub „pojawił się na drzewie” i najczęstsze „przywieziony z Rzymu”.

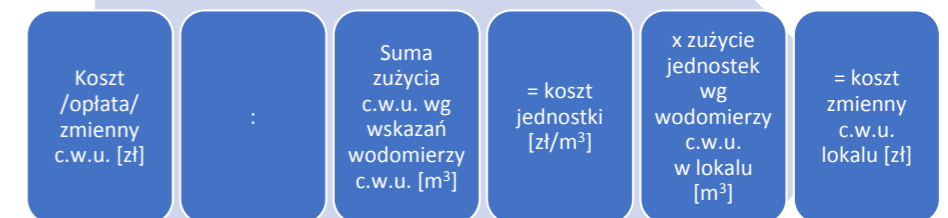
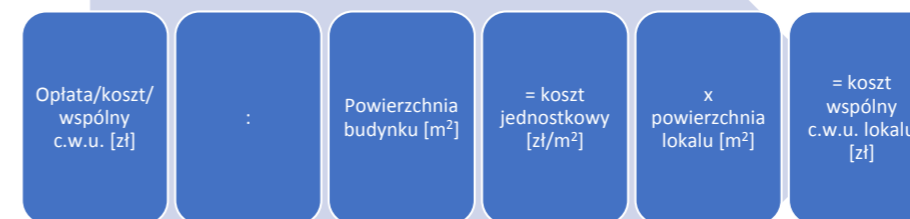
I teraz najciekawsze – czy fakty, wynikające z obiektywnych naukowych badań, w zderzeniu z przekonaniem pielgrzymów coś zmieniają – otóż absolutnie nic. Taka jest siła wiary!

## ROZLICZENIE ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ WG WSKAZAŃ WODOMIERZY C.W.U.

Podział podstawowy /budynek/



Podział indywidualny /lokal/  
Koszt ciepłej wody użytkowej



## JAK WIĘC SPRAWIEDLIWIE PODZIELIĆ KOSZT ENERGII CIEPLNEJ ZUŻYTEJ NA PODGRZEW C.W.U.?

Przeanalizujmy wspólnie, jak moglibyśmy właściwie rozwiązać kwestie podziału kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzewu ciepłej wody użytkowej, wyłączając transcendencję.

Dla wyliczenia kosztów podgrzewu dla danego lokalu, wyliczamy:

**- koszt stały** za moc zamówioną i przesył. Koszt ten dzielimy proporcjonalnie do powierzchni.

Dla budynków wyposażonych w podliczniki centralnego ogrzewania stosujemy podział procentowy opłaty stałej (z faktury dostawcy) proporcjonalnie do wskazań ciepłomierza głównego i podlicznika.

W przypadku braku podliczników nie pozostaje nic innego, jak oszacowanie bazujące na ilości zużytych GJ w okresie letnim (poza sezonem grzewczym) na podgrzew wody. Uzyskaną wartość aproksymujemy na cały okres rozliczeniowy. Stosunek ilości GJ na podgrzew c.w.u. do ilości GJ na c.o. da nam współczynnik podziału opłaty stałej.

**- koszt wspólny** stanowiący część opłaty zmiennej (z faktury dostawcy) odnoszący się do kosztu strat ciepła w cyrkulacji c.w.u. Koszt ten dzielimy proporcjonalnie do powierzchni.

Uzasadnione jest wprowadzenie go do algorytmu podziału z uwagi na fakt, że nawet przy braku poboru ciepłej wody, koszty cyrkulacji będą niezerowe.

**Jak ten koszt wyliczyć? Proponuję rozważyć dwóch wariantów.**

**Wariant I „normatyw”.**

W ustawie Prawo energetyczne (art. 45a ust.13) ustawodawca podał normatyw dla c.w.u. = 0,3 GJ/m<sup>3</sup>.

W konsekwencji obliczamy koszt GJ zużytych na podgrzew wody = suma zużycia ciepłej wody [m<sup>3</sup>] zarejestrowana przez lokalowe wodomierze c.w.u. x 0,3 [GJ/m<sup>3</sup>] x cena jednostkowa [zł/GJ] (z faktury dostawcy).

Pozostały koszt uznajemy za koszt strat ciepła na cyrkulacji.

**Wariant II „tabelkowy”.**

W tym wariantcie bazujemy na zapisach rozporządzenia ministra infrastruktury i rozwoju z dnia 27.02.2015 roku, a konkretnie tabeli nr 12 dotyczącej średniej rocznej sprawności przesyłu ciepła. W tabeli znajdujemy nasz przypadek, np. dla budynków wyposażonych w podpionowe zawory regulacyjne c.w.u. będzie to pozycja 6.1. mówiąca o sprawności instalacji w zależności od liczby punktów czerpalnych.

Dalej jest już prosto: opłatę zmienną mnożymy przez sprawność i uzyskujemy wartość kosztu wspólnego.

Dla pocieszenia w obydwu wariantach uzyskamy zbliżone wyniki, co widać na przykładzie symulacji dla jednej ze spółdzielni w Warszawie (tabela).

Przy okazji może okazać się (a tak było w przykładzie), że energochłonność instalacji c.w.u. znacząco przekracza wartość normatywną.

To z kolei powinno spowodować analizę nastaw w węźle budynku oraz wdrożenie działań mających na celu optymalizację kosztu podgrzewu. Audyt energetyczny byłby w tym przypadku pomocny.

**Koszt zmienny.** Koszt ten dzielimy proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody.

Koszt zmienny [zł] jest to koszt podgrzewu c.w.u. obliczany jako różnica pomiędzy opłatą zmienną /koszt całkowity zmienny/ (z faktury dostawcy) i kosztu wspólnego.

W ten sposób możemy uzyskać koszt jednostkowy podgrzewu 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody.

BUDYNEK	Powierzchnia m <sup>2</sup>	Liczba lokali	
	<b>5190</b>	<b>94</b>	
Ilość zużytego ciepła na c.w.u.	1070	GJ	
Zużycie wody	2200	m <sup>3</sup>	
Koszty stałe	13 306,00 zł	zł	
Koszt GJ	146,20 zł	zł	
Koszt całkowity c.w.u.	156 580,20 zł	zł	
Zużycie jednostkowe	<b>0,49 zł</b>	GJ/m <sup>3</sup>	
<b>Normatyw zużycia</b>	<b>0,30 zł</b>	GJ/m <sup>3</sup>	
<b>Wariant I - "normatyw"</b>			
<b>Krok I</b>		<b>Wartość</b>	<b>% udział w Koszcie całk.</b>
Wyliczenie kosztu zmiennego	0,3 GJ x 2200 m <sup>3</sup> x 146,20 zł	96 492,00 zł	<b>61,62%</b>
Koszt jednostkowy	dzielimy przez ilość m <sup>3</sup>	<b>43,86 zł</b>	za 1 m <sup>3</sup>
<b>Krok II</b>			
Wyliczenie kosztu <b>wspólnego</b>	156 580,20-96 492,00	60 088,20 zł	<b>38,38%</b>
Koszt jednostkowy	dzielimy przez powierzchnię m <sup>2</sup>	<b>11,58 zł</b>	za 1 m <sup>2</sup>
<b>Wariant II - "tabelka"</b>			
<b>Krok I</b>			
Wyliczenie kosztu zmiennego	60% z Kosztu całk.	93 948,12 zł	<b>60,00%</b>
Koszt jednostkowy		<b>42,70 zł</b>	za 1 m <sup>3</sup>
<b>Krok II</b>			
Wyliczenie kosztu <b>wspólnego</b>	Koszt całk. - Koszt wspólny	62 632,08 zł	<b>40,00%</b>
Koszt jednostkowy		<b>12,07 zł</b>	za 1 m <sup>2</sup>

### PODSUMOWANIE – DLACZEGO WARTO W TEN SPOSÓB WYLICZYĆ KOSZTY C.W.U.?

1. W budynkach, w których część lokali zasiedlanych jest okresowo minimalizujemy efekt, że gros kosztów za c.w.u. dzielona jest na lokale użytkowane przez cały rok.
2. Jednostkowy koszt podgrzewu [zł/m<sup>3</sup>] – opłata zmienna zależna od zużycia ciepłej wody – jest łatwiej akceptowalna przez użytkowników.
3. Uzyskane dane mogą stanowić podstawę do optymalizacji kosztów podgrzewu wody.
4. Uzyskanie wartości opartych na analizie koszt-

tów – być może – powstrzyma zarządzających przed nieroztropnymi krokami polegającymi na „kombinowaniu” przy kosztach.

5. Przy ewentualnym sporze łatwiej będzie udowodnić swoją rację w zakresie rzetelnego podejścia do podziału kosztów w nieruchomości. Bazowanie na obowiązujących normach prawnych w znacznym zakresie nas chroni.

**I tu na koniec, aż ciśnie się na papier stwierdzenie, że pokładam wiarę w racjonalne podejście do rozliczeń. Oksymoron? Tak! Ale cóż nam czasami pozostaje....**