

## Wyjaśnienia stosowanego w Spółdzielni systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

pod kątem uwag zgłoszonych w wystąpieniu z dnia 18.11.2013 roku<sup>1</sup>

### 1. Zmiany rozliczania kosztów centralnego ogrzewania: z podzielników kosztów c.o. na rozliczenie według powierzchni użytkowej mieszkania

Metoda rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów wdrożona w Spółdzielni jest zgodna z przepisami obowiązującego prawa, w tym w szczególności z art. 45a ustawy Prawo energetyczne (Dz.U.1997, Nr 54, poz. 348 ze zm.), gdyż: wyboru metody rozliczania kosztów zgodnie z art. 45a ust. 9 *Prawa energetycznego* dokonuje właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, w tym wypadku Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa jako zarządca.

*Art.45a ust.9. Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie opłat, o których mowa ust. 4, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.*

Spółdzielnia uwzględniając uwarunkowania wymienione w przytoczonym wyżej zapisie *Prawa energetycznego* jako podstawową metodę rozliczania kosztów ogrzewania budynków wybrała podzielniki kosztów ogrzewania [PN EN 834].

Zamienną, uzupełniającą metodą w SSM jest rozliczenie kosztów c.o. wg. powierzchni. Rozliczenie wg. powierzchni użytkowej lokalu jest wdrażane na wniosek mieszkańców pod warunkiem, że większość mieszkańców z budynku ( 50 % +1 mieszkanie) zadeklaruje taką wolę.

Do tej pory w SSM o zmianę sposobu rozliczania na rozliczenie wg. powierzchni występowało 666 użytkowników lokali mieszkalnych z 11 budynków mieszkalnych, przeciwko jej wdrożeniu było 410 użytkowników lokali. W rezultacie rozliczenie wg. powierzchni mieszkania wdrożono w 3 budynkach o łącznej liczbie 135 lokali mieszkalnych (w których 60 użytkowników mieszkań sprzeciwiało się tej metodzie).

Zwracamy uwagę, że *Prawo energetyczne* w ust. 8 art. 45a nie reguluje szczegółowych zasad rozliczania kosztów ogrzewania a tylko sposób opomiarowania lokali. Problem sprzeczności wewnętrznej art. 45a *Prawa energetycznego* (zestawienie zapisów ust. 8, 9 i 12) został zauważony w Polsce i trwają prace legislacyjne uszczegółowiające zapisy dotyczące rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wielorodzinnych wyposażonych w pionową instalację centralnego ogrzewania (instalacja przebiega pionowo przez wszystkie lokale od piwnicy do ostatniej kondygnacji budynku).

Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali i podgrzania wody odbywa się według wewnętrznych regulaminów Właścicieli lub zarządców budynków wielolokalowych. Postulat o niezgodności z prawem obowiązującego w Spółdzielni *Regulaminu rozliczania kosztów ...* jest chybiony.

### 2. Metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania zachęcające do oszczędzania ciepła

W Spółdzielni wszystkie budynki są wyposażone w liczniki ciepła określające wielkość pobranej energii cieplnej do budynku. Ciepło nie jest dostarczane do konkretnego lokalu w budynku, tylko do wszystkich lokali za pośrednictwem wielu pionów. Lokale w budynku zasilane są zbiorowo i rozliczane zbiorowo. Specyfiką ciepła jest fakt, że w budynkach z instalacją „pionową” nie da się go mierzyć i rozliczać, tak jak inne media np.: energię elektryczną, gaz, wodę. Dlatego w Spółdzielni podstawową metodą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są podzielniki kosztów ogrzewania.

---

<sup>1</sup> wystąpienie przedstawicieli mieszkańców z dnia 18.11.2013 roku znajduje się w końcowej części opracowania

*Art.45a 10. Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej „regulaminem rozliczeń”; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.*

W treści pisma z dn. 18 listopada 2013r., „przedstawiciele mieszkańców” zarzucili jakoby zastosowany w „Regulaminie rozliczania kosztów...” system rozliczania ciepła nie powodował ustalenia opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła. W przeciwieństwie do stwierdzenia – to dzięki zastosowaniu podzielników kosztów ogrzewania jest możliwość oszacowania i rozliczenia kosztów w rozbiciu na konkretne lokale mieszkalne.

Metoda rozliczania kosztów zależnie od powierzchni lokalu lub kubatury nie daje takich możliwości, albowiem po pierwsze – utrudnia (a niekiedy wręcz uniemożliwia) dokonanie oszacowania kosztu zużycia energii cieplnej w danym lokalu mieszkalnym, a po wtóre - nie sprzyja oszczędnemu gospodarowaniu ciepłem. Stosowanie rozliczenia wg. powierzchni użytkowej powoduje, że użytkownik lokalu nie ma motywacji do racjonalnego wykorzystywania energii i zwiększa jego zużycie. Takiemu użytkownikowi nie zależy na oszczędzaniu, gdyż koszt za ciepło nadmiernie pobrane w jego lokalu obciążą równomiernie (od powierzchni) sąsiadów z budynku.

Ponadto stosowanie jako wyjściowej/podstawowej metody, w której koszty ogrzewania dzielone są proporcjonalnie do powierzchni mieszkania, bez uwzględnienia indywidualnego zużycia ciepła, pozostaje w sprzeczności z celem wyłaniającym się z treści art. 45a ust. 9 ustawy prawo energetyczne (*treść artykułu przytoczona jest na str.1*).

### **3. Ustalanie opłat w sposób odpowiadający zużyciu - cena jednostki**

Użytkownicy lokali biorą udział w rozliczeniu kosztów ogrzewania (wynika to wprost z ust.6 art.45a ustawy Prawo energetyczne). Koszt zakupu ciepła na budynek dzielony jest na poszczególne lokale w budynku. Zasada rozdzielania na poszczególne mieszkania kosztów ogrzewania budynku, jest zasadą nadrzędną. Zadaniem przyjętej metody rozliczeń jest jak najlepsze oszacowanie zużycia w lokalu (bo ciepło dostarczone do budynku jest zmierzone licznikiem). Tutaj swoją rolę spełniają podzielniki kosztów ogrzewania. Aby zrozumieć ich rolę w podziale kosztów należy znać pojęcie ceny jednostkowej. W stosowanej w Spółdzielni metodzie rozliczania kosztów występują dwie ceny jednostkowe:

- cena jednostkowa jednego m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (*koszty stałe budynku podzielone przez powierzchnie użytkową wszystkich lokali<sup>2</sup>*);
- cena jednostkowa jednej jednostki z podzielnika (*koszty zużycia podzielone przez sumę wszystkich jednostek z podzielników<sup>3</sup>*).

Aby znać sposób ustalania cen jednostkowych należy zapoznać się z zasadą rozliczenia kosztów energii cieplnej w budynku w oparciu o podzielniki kosztów. Najprościej rzecz ujmując, rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej odbywa się w następujący sposób:

#### *pierwszy etap rozliczenia*

Koszty całkowite energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania dzielone są na koszty stałe i koszty zużycia. Jeżeli w budynku występują lokale rozliczone wg opłaty ryczałtowej, to koszt budynku pomniejsza się o koszty ryczałtów. Następnie koszty stałe dzieli się przez powierzchnię

<sup>2</sup> koszty stałe obejmują: opłaty stałe wynikające z taryfy dla ciepła, ogrzewanie pomieszczeń wspólnych, łazienek, ogrzewanie przez piony c.o.

<sup>3</sup> koszty zużycia wynikają ze zużycia ciepła wskazanego przez podzielniki kosztów centralnego ogrzewania..

użytkową wszystkich lokali i otrzymuje się kwotę jednostkową przypadającą na 1 m<sup>2</sup>.

Koszty zużycia dzieli się przez sumę jednostek z podzielników z całego budynku i otrzymuje się kwotę jednostkową jednej jednostki (jednostki są to wartości odczytane z podzielników kosztów ogrzewania i pomnożone przez współczynnik wyrównawczy zależny od położenia lokalu).

#### *kolejny etap rozliczenia*

Cena jednostkowa jednego m<sup>2</sup> powierzchni wyliczona dla danego budynku pomnożona przez powierzchnię użytkową lokalu daje koszty stałe c.o. dla tego mieszkania, a cena jednostkowa jednostki pomnożona przez ilość jednostek z podzielników w lokalu określa koszty zużycia c.o. Suma kosztów stałych i kosztów zużycia danego lokalu oraz kosztu wykonania rozliczenia lokalu daje całkowity koszt c.o. danego lokalu. Porównanie kosztu z wniesioną przedpłatą daje kwotę zwrotu lub dopłaty.

Cena jednostkowa 1m<sup>2</sup> i cena jednostkowa jednej jednostki są różne każdego roku i w każdym budynku. Wynika to tego, że każdego roku inny jest koszt ogrzania budynku, zmienia się ilość i koszt mieszkań rozliczonych wg ryczału oraz inna jest ilość jednostek odczytanych z mieszkań rozliczających się wg podzielników. Stąd też występują różnice w wysokości cen jednostkowych w budynkach. W piśmie z dn. 18 listopada 2013r. porównanie cen jednostki z różnych budynków oraz wyliczenie na tej podstawie dla różnej liczby jednostek kosztów ogrzania jest błędne już w założeniu, dlatego tezy również nie mogą być prawdziwe.

Z przedstawionego powyżej sposobu rozliczania kosztów wynika, że podniesiony w wystąpieniu argument „*dowolności ze strony Spółdzielni przy ustalaniu ceny jednostki*” jest nietrafiony. Wyliczenie ceny jednostkowej znajduje się na rozliczeniu indywidualnym kosztów c.o. lokalu (w Spółdzielni znajdują się faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej).

Natomiast dysproporcje w wysokościach cen jednostkowych (1 m<sup>2</sup> i 1 jednostki z podzielnika) pomiędzy budynkami można obniżyć poprzez zmianę procentowego podziału kosztów na stałe i zmienne. W obecnie obowiązującym regulaminie koszty stałe stanowią 50% i koszty zmienne 50%. Po rozliczeniu sezonu 2013/2014 zostanie wykonana analiza kosztów obejmująca ewentualne zmiany w ich podziale. Prawdopodobnie konieczne będzie podniesienie udziału kosztów stałych.

#### **4. Podzielniki kosztów ogrzewania a przyrządy pomiarowe.**

Do rozliczeń ciepła w budynkach wielolokalowych odnoszą się wprost przepisy art. 45a ustawy z 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.). W świetle art. 45a ust. 8 tej ustawy, koszty zakupu ciepła do budynków, w których są lokale mieszkalne i użytkowe rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, stosując metody wykorzystujące dla lokali mieszkalnych i użytkowych wskazania:

- ciepłomierzy,
- urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności.

Podzielnik kosztów ogrzewania jest w świetle omawianych przepisów urządzeniem wskaźnikowym niebędącym przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych (albowiem nie mierzy on zużycia ciepła w jednostkach fizycznych, tylko rejestruje ilość ciepła oddaną przez grzejnik do pomieszczenia w jednostkach zużycia, a służy, zgodnie z nazwą, do dokonania podziału kosztów ogrzewania pomiędzy poszczególnych użytkowników). Jest urządzeniem rejestrującym temperaturę powierzchni grzejnika i pomieszczenia. Na tej podstawie przy zastosowaniu współczynnika oceny grzejnika i współczynnika wyrównawczego, wylicza ilość ciepła oddaną do pomieszczenia. System rozliczeń, ściśle związany z konstrukcją danego podzielnika, pozwala ustalić jaka część kosztów ciepła

zużytego w trakcie sezonu grzewczego w danym budynku przypada na lokal, w którym dany grzejnik się znajduje.

Podzielników kosztów używa się wówczas, gdy w budynku istnieje system centralnego ogrzewania, w którym ciepło rozprowadzane jest do mieszkań (lokali) i grzejników przy pomocy pionów, przebiegających przez wszystkie kondygnacje. Taka sytuacja jest w Suwalskiej Spółdzielni. Poszczególne grzejniki w tym samym mieszkaniu (lokalu), zasilane są z różnych pionów i nie ma możliwości zmierzenia ilości ciepła dostarczonego do danego lokalu. Spółdzielnia zgodnie z *Prawem energetycznym* zobligowana jest „przydzielić” każdemu użytkownikowi mieszkania znajdującego się w tym budynku, odpowiednią część ogólnego kosztu ciepła (50%), zakupionego od Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Suwałkach, pozostałe koszty (50%) dzieli się według wskazań podzielników.

Należy podkreślić, że potrzeba instalowania urządzeń służących do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania w budynku wielolokalowym wynika z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002, Nr 75, poz.690 z późn.zm.)<sup>4</sup>

Podnoszone w piśmie zagadnienie „czynnika ludzkiego” może występować w każdym przypadku, tak więc metoda rozliczeń, sposób opomiarowania, sprawdzanie i kontrolowanie lokalu nie wyklucza występowania nieprawidłowości. A przy metodzie rozliczania wg. powierzchni zdecydowanie częściej może wystąpić nierzetelne zachowanie użytkowników – otworzę okna i wyjdę niech dobrze wywietrzy się pomieszczenie, bo czyż nie najlepszą metodą na usunięcie zawilgocenia jest maksymalne ogrzanie i wietrzenie. Koszt takich zachowań rozłoży się na wszystkich w budynku w zależności od powierzchni użytkowej lokalu.

## **5. Brak gwarancji zachowania prawidłowych warunków eksploatacji przy metodzie podzielnikowej rozliczania kosztów ciepła.**

Wymienione w piśmie czynności niezbędne do wykonania przy wdrożeniu metody rozliczania wg. podzielników kosztów w celu zagwarantowania prawidłowych warunków eksploatacji lokali (budynku) funkcjonują w Spółdzielni od dawna. A problem zawilgocenia obejmuje 0,8 % zasobów Spółdzielni (dotyczy 75 lokali mieszkalnych: oś. Centrum -20; oś. Północ I -21; oś. Północ II -34) i występuje niezależnie od metody rozliczania kosztów ciepła w lokalu. Nadzór nad prawidłową eksploatacją tych lokali, a także innych, gdzie zgłoszone są problemy z wentylacją jest na bieżąco monitorowany przez Spółdzielnię (montaż nasad kominowych, higrosterowanych kratki wentylacyjnych, poprawy ciągu w przewodach wentylacyjnych) . Wbrew powszechnej opinii problemy zawilgocenia nie dotyczą wyłącznie mieszkań z dużymi zwrotami z tytułu centralnego ogrzewania.

W zakresie dbałości o warunki zamieszkiwania Spółdzielnia podjęła wielokierunkowe działania obejmujące:

- regulację instalacji c.o. zapewniając użytkownikowi dostawę niezbędnej ilości ciepła i zamontowała zawory termostatyczne;
- wykonywanie każdego roku przeglądów okresowych budynków, w trakcie których ustalany jest zakres niezbędnych prac, takich jak: uzupełniania izolacji instalacji c.o.; wymiany i uszczelniania stolarki okiennej i drzwiowej; klasyfikacja dociepleń ścian budynku, inne. Na dzień dzisiejszy w SSM już wykonano docieplenia: stropodachów i ściany szczytowych we wszystkich budynkach, 22 budynki (14%) posiadają docieplone 4 ściany, 67 budynków (41%) ma ocieplone 3 ściany; ocieplono większość uskoków w budynkach. W miarę pozyskiwania środków finansowych realizowane sukcesywnie będą kolejne docieplenia.

---

<sup>4</sup> § 135 ustęp 2 – w budynkach z instalacją grzewczą wodną zasilaną z sieci ciepłowniczej powinny znajdować się urządzenia służące do rozliczania zużytego ciepła (...)

- dofinansowanie w 50 % kosztu zakupu stolarki okiennej w indywidualnych lokalach mieszkalnych wraz z obowiązkiem montowania okien wyposażonych w nawiewniki;
- wyposażenie lokali w zawory termostatyczne z nastawą + 16 ° C zapobiegające nadmiernemu wychładzaniu lokali ;
- sukcesywną modernizację węzłów cieplnych i instalacji centralnego ogrzewania, tam gdzie jest to możliwe, w celu indywidualnego rozliczania zużycia ciepła. Obecnie analizujemy koszty wykonania modernizacji przyłączy wodomierzowych i nieopomiarowanych pionów instalacji centralnego ogrzewania w lokalach, dlatego wykonywana jest dokumentacja zdjęciowa stanu rzeczywistego tych instalacji w lokalach zarządzanych przez Spółdzielnię;
- publikowanie w *Echu Spółdzielni* informacji w zakresie gospodarki ciepłem.

Odnośnie strat ciepła przy wietrzeniu, to następują one zawsze (niezależnie od metody rozliczania kosztów ciepła). Zadaniem użytkowników lokali jest ograniczenie tych strat do minimum, stąd powtarzając za fachowcami w tej dziedzinie poleca się: krótkie intensywne wietrzenie nie dopuszczające do wyziębienia powierzchni w lokalu.

Uwagi dotyczące stanu instalacji grzewczej w budynkach są niezasadne. Wiek zasobów mieszkaniowych Spółdzielni to od 50 lat (osiedle „Centrum” budynki przy 1 Maja) do 25 lat (osiedle „Północ II”), dlatego też instalacja grzewcza w budynkach nie jest szczytem najnowszej techniki ale spełnia ona wymagania techniczne. Nieopomiarowane łazienki, korytarze i piony wynikają z technologii wykonania budynków. Zgodnie z Prawem energetycznym w przypadku, gdy nie zainstalowano ani ciepłomierzy ani urządzeń wskaźnikowych, koszty zakupu ciepła rozlicza się biorąc pod uwagę powierzchnię lub kubaturę tych lokali, a dla wspólnych części budynku wielolokalowego powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali. (Co oznacza, że w świetle tego przepisu, koszt zakupu ciepła przypadający na części wspólne dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni).

Również ewentualność niedostatecznego wyizolowania ścian wewnętrznych pomiędzy lokalami jest równoważona poprzez wprowadzony w Spółdzielni obowiązek montażu zaworów termostatycznych z nastawą + 16 ° C. Przyjęty w Spółdzielni procentowy podział kosztów całkowitych na stałe i zmienne ma na celu zmniejszenie dysproporcji pomiędzy kosztami ogrzania poszczególnych lokali.

Stan techniczny budynków w Spółdzielni jest dobry, zarówno budynki jak i instalacje są na bieżąco konserwowane. Przed każdym okresem grzewczym obiekty poddawane są kontroli i uzupełniane ubytki ociepleń instalacji grzewczej, stolarki okiennej i drzwiowej.

## **6. Czy po otrzymaniu rozliczenia indywidualnego kosztów c.o. jest możliwość zmiany metody rozliczania?**

Nałożony na zarządców budynków wielolokalowych obowiązek samodzielnego podziału kosztów ogrzewania na poszczególne lokale w tych budynkach na podstawie ogólnych zasad określonych w ustawie Prawie energetycznym wywala konfliktowe sytuacje wśród użytkowników lokali interpretujących według własnego uznania zapisy ustawy. Ustęp 12 art. 45a ustawy Prawo energetyczne nakazuje ustalenie w Regulaminie zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali na podstawie ich powierzchni lub kubatury, oraz podanie warunków stosowania zamiennego rozliczania. Ten zapis ustawy jest w sprzeczności z ust.9, a wręcz nakazuje złamanie opisanych (w ust.9) warunków wykluczających możliwość rozliczania wyłącznie na podstawie powierzchni lub kubatury ponieważ nie stymuluje energooszczędnych zachowań mieszkańców, nie zapewnia ustalania opłat, o których mowa w ust.4, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie, oraz nie stosuje się do tej metody współczynników wyrównawczych uwzględniających położenie lokali w bryle budynku.

Dodatkowo z praktyki wynika, że w jednym budynku nie mogą funkcjonować dwa różne systemy rozliczania kosztów ogrzewania. Dla części lokali według podzielników a dla części wg. powierzchni. Wobec powyższego w Spółdzielni przyjęto, że dla lokali bez podzielników kosztów (nieopomiarowanych)

szacuje się maksymalną możliwość zużycia ciepła na podstawie powierzchni i zużycia ciepła w innych lokalach w tym budynku. Sam fakt szacowania zużycia w lokalu nieopomiarowanym poprzez krotkość zaliczki ustalonej dla tego budynku nie jest dowodem na sprzeczność ryczałtu stałego z art.45a ust.9 ustawy Prawo energetyczne. Należy tutaj zaznaczyć, że sposób szacowania ryczałtu stałego stymuluje większe zachowania energooszczędne niż proponowana przez autorów pisma metoda wg. powierzchni, chociażby z tego powodu, że ryczałty a tym samym dotkliwie wysokie opłaty z nimi związane dotyczą pojedynczych przypadków a nie wszystkich użytkowników lokali w budynku. Jeżeli użytkownik nie zastosował się do przyjętych reguł rozliczania, to zadaniem Spółdzielni jest szacowanie zużycia w lokalu bez zarejestrowanego zużycia ciepła w sposób w miarę przewidyjący zużycie. Może tak się zdarzyć, że zastosowana w Spółdzielni dwukrotność zaliczki przy szacowaniu ryczałtu stałego może być niższa jak maksymalne zużycie w lokalu opomiarowanym, a także że zużycie w lokalu z ryczałtem może być wyższe jak w lokalach z podzielnikami. Generalnie przyjmuje się, że przy braku poddania się opomiarowaniu, koszt winien być odpowiednio wysoko naliczony, aby zmniejszyć ryzyko ponoszenia kosztów przez innych użytkowników lokali. Takie zasady nie naruszają zapisów ustawy, gdyż Zarządca budynku jest uprawniony do rozdziału kosztów na poszczególne lokale (ust. 6, 9 i 10 art. 45a ustawy -przytoczone na wstępie i poniżej).

*Art.45a 6. W przypadku gdy wyłącznym odbiorcą paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła.*

Przedstawiony w piśmie wniosek wyboru metody po otrzymaniu rozliczenia jest niezgodny z prawem, gdyż przy korekcie rozliczenia występuje zasada „domina” – zmienia się jedno rozliczenie więc i wszystkie inne rozliczenia w tym budynku muszą ulec zmianie.

## **7. Czy opłata za sporządzenie rozliczenia kosztów c.o. powinna obciążać użytkownika lokalu**

Konieczność odpłatności za sporządzenie rozliczenia kosztów c.o. wynika z art. 4 ustawy z dn.15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn.zm.) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Zgodnie z zapisem Statutu Spółdzielni koszt rozliczenia ciepła obciąża odbiorców. Przyjęta metoda (każdy odbiorca płaci za siebie) odzwierciedla koszty rzeczywiste rozliczenia danego użytkownika lokalu. Odpłatność za wykonanie rozliczenia kosztów c.o. może być uwzględniona w stawce eksploatacji rozliczanej powierzchnią użytkową mieszkania. W takim przypadku przy równej liczbie podzielników w lokalu a różnej powierzchni, większą opłatę za wykonanie rozliczenia poniesie użytkownik o większej powierzchni mieszkania.

## **8. Zamawianie energii cieplnej pod potrzeby nieruchomości budynkowej**

Po każdym sezonie grzewczym Spółdzielnia dokonuje analizy zużycia ciepła odrębnie w każdym budynku. Jeżeli wykorzystanie mocy zamówionej jest mniejsze niż 100 % w stosunku do mocy zamówionej, to następuje jej zmniejszenie do wysokości wykorzystania w ostatnim analizowanym sezonie. Ostatnia analiza wykorzystania mocy zamówionej jest do wglądu w biurze Zarządu SSM przy ul. Korczaka 2 A, pokój nr 6.

Od 1998r. do 1 stycznia 2013r. Spółdzielnia jako Zarządca zmniejszyła moc zamówioną o 41,1 % (moc zamówiona wynosiła 43,26547 MW, obecnie wynosi 25,502260 MW). Tym samym uwagi o których mowa w wystąpieniu są realizowane.

*Zarząd Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

*Suwałki, listopad, 2013 r.*

Suwałki, dnia 2013-11-18

Suwałska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Zarząd Spółdzielni  
Rada Nadzorcza Spółdzielni

W PLYNEŁO  
DNIA 2013-11-18  
Licz. 10/05  
Skierowano do .....

Działając jako przedstawiciele członków/mieszkańców Suwałskiej Spółdzielni Mieszkaniowej **żądamy dokonania zmian w zakresie systemu rozliczenia opłat kosztów centralnego ogrzewania.** Przyjęta bowiem aktualnie metoda rozliczania ciepła w oparciu o podzielniki w obecnym kształcie jest rażąco sprzeczna z art. 45 ust 9 prawa energetycznego, gdyż:

- **nie stymuluje energooszczędnych zachowań, w wręcz zniechęca do tego**
- **nie powoduje ustalenia opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła**

Analiza rozliczeń indywidualnych, jak też rozliczeń całego budynku (całej nieruchomości) prowadzi do wniosku, iż w przypadku mniejszego i właśnie energooszczędnego zużycie ciepła, znacznie droższa jest cena jednostkowa ciepła, im więcej zaś zużytych jednostek, tym cena jednostkowa ciepła znacząco, **nawet dziesięciokrotnie spada.** Cena jednostki ciepła jest u każdego lokatora inna i zależna od ilości zużytych jednostek. Jeśli przy ok. 600 jednostkach cena za jednostkę ciepła wynosi 3,02 zł, a przy zużyciu 4000 jednostek ciepła cena wynosi 0,30 zł, to jest 10-krotne mniej. Wynika z tego jednoznacznie, iż nie jest to żadne energooszczędne zachowanie. Wynik finansowy bywa taki, iż osoby z 7 krotne większym zużyciem ciepła, zapłacą tyle samo, albo, nawet jeszcze mniej, niż osoby ze stosunkowo niewielkim, energooszczędnym zużyciem ciepła. Stanowi to rażące nadużycie prawa i jest przykładem bardzo niesprawiedliwego i krzywdzącego sposobu rozliczania kosztów ciepła w o oparciu o tę metodę. Rzeczywiste przykłady rozliczenia indywidualnego zużycia ciepła:

- 600 jednostek ciepła po 3,02 stanowi koszt 1800 zł.
- 4000 jednostek ciepła po 0,30 gr stanowi koszt 1200 zł

Cena za zużycie ciepła jest więc ustalona na jednym poziomie wobec całkowitej dowolności ze strony spółdzielni przy kształtowaniu ceny za jednostkę ciepła.

- **metoda podzielników w żadnym razie nie gwarantuje zachowania prawidłowych warunków eksploatacji budynku**

W mieszkaniach, gdzie podzielniki w ogóle nie wskazują żadnego zużycia ciepła lub jest ono na nikłym poziomie panuje wilgoć i zagrzybienie, które przenosi się na pozostałą część budynku, stanowi zagrożenie dla zdrowia mieszkańców i może powodować wady konstrukcyjne nieruchomości. Obowiązkiem spółdzielni, jako zarządcy nieruchomości według prawa budowlanego, jest natomiast przeciwdziałanie takim zachowaniom.

**Podzielniki kosztów ogrzewania (niezależnie od rodzaju konstrukcji i typu) nie są przyrządami pomiarowymi w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2001 r. – Prawo o miarach (Dz. U. z 2004 r. Nr 243, poz. 2441, z 2005 r. Nr 163, poz. 1362, Nr 180, poz. 1494, z 2006 r. Nr 170, poz. 1217, Nr 249, poz. 1834, 2007 r. Nr 176, poz. 1238, z 2008 r. Nr 227, poz. 1505 z 2009 r. Nr 18, poz. 97.).** Zgodnie z przepisami art. 4 pkt 5 tej ustawy przyrząd pomiarowy jest to urządzenie, układ pomiarowy lub jego elementy, przeznaczone do wykonania pomiarów samodzielnie lub w połączeniu z jednym lub wieloma urządzeniami dodatkowymi. Podzielniki kosztów ogrzewania nie są przyrządami pomiarowymi, gdyż nie mierzą żadnej wielkości fizycznej (także ciepła) - najczęściej przyrost ich wskazań (wyrażonych w działkach niemianowanych) zależy od temperatury powierzchni grzejnika w miejscu instalacji podzielnika i czasu oddawania ciepła

przez grzejnik. W związku z tym podzielniki kosztów ogrzewania nie podlegają prawnej kontroli metrologicznej (zatwierdzeniu typu i legalizacji), a więc także obowiązkowi uzyskania dowodów tej kontroli. Ciepłomierze z kolei są przyrządami pomiarowymi służącymi do pomiarów ciepła, wskazują ciepło w legalnych jednostkach miary, jakimi są MJ, GJ, kWh, i najczęściej instalowane są w węzłach cieplnych budynków mieszkalnych. Rozliczanie kosztów ogrzewania lokalu w oparciu o wskazania indywidualnego ciepłomierza możliwe jest tylko wtedy, gdy w każdym lokalu w budynku jest odrębna sieć rurociągów dołączonych do grzejników, która ma jedno wejście i jedno wyjście łączące je z instalacją centralnego ogrzewania w budynku. Taki system instalacji centralnego ogrzewania jest stosowany jedynie w budynkach nowych lub poddanych remontowi generalnemu. Ciepłomierze podlegają obowiązkowi zatwierdzenia typu i legalizacji. W przypadku wątpliwości dotyczących poprawności ich wskazań, mogą być zgłaszane do ekspertyzy w okręgowych urzędach miar. Powstaje więc pierwsze pytanie **czym jest Podzielnik kosztów ciepła i do czego służy, skoro rachunki w PEC-u nie spadają a koszty energii pojedynczych lokali rosną. A z roku na rok „oszczędzając” wprowadzamy do naszych bloków wilgoć oraz grzyba, poprzez niedogrzewanie budynku przez lokatorów, którzy panicznie boją się kosztów centralnego ogrzewania, a taka sytuacja jest nie do przyjęcia. W przyszłości może wiązać się to z poważnymi konsekwencjami i kosztownymi napraw, którymi spółdzielnia też będzie chciała obarczyć lokatorów, mimo, iż ponosi za ten stan rzeczy odpowiedzialność, dokonując wyboru rozliczania ciepła w sposób sprzeczny z prawem.**

Zasada działania podzielnika z racji tego że nie jest podparta odpowiednimi ustawami, istnieją co prawda normy PN-EN 834:1999 i PN-EN 835:1999, jednak stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne, pozostawia wiele do życzenia. Urządzenie te, w zależności od staranności montażu jak i miejsca montażu (mieszkania w różnych częściach bloków), **może i wskazuje niejednokrotnie błędne wartości.** Dochodzi tutaj również czynnik ludzki na wielu etapach montażu jak i użytkowania. Chociażby fakt, jak mniemam przeciw oszustom, podzielnik kosztów firmy Techem DATA III posiada 2 czujniki pomiarowe na bazie, których dostarczane są dane do algorytmu wyliczającego jednostkę. Zakrycie czujnika, przez nieświadomego użytkownika np. praniem, meblem, kwiatem, spowoduje przełączenie się podzielnika w tryb zliczania ze stałej temperatury pomieszczenia, która jest 20 stopni celcjusza. Użytkownik mający w mieszkaniu 23 stopnie jest oszukiwany w sposób brutalny na jednostkach (różnica temperatur 2 czujników jest większa). Kolejnym elementem jest wietrzenie lokali. Nawet chwilowe wywietrzenie pomieszczenia powoduje czasowe obniżenie temperatury, którą podzielnik odbiera jako różnicę i zaczyna zliczać więcej jednostek (grzejnik jest ciepły, ponieważ nie da się go zakrećić całkowicie). A przecież nie obniżamy trwale temperatury w pomieszczeniu. Wiadome jest również, że aby wywietrzyć pomieszczenie (lokal) należy zachować stałą wymianę powietrza która wynosi co najmniej jedną wymianę powietrza na godzinę ( $120\text{m}^3/\text{h}$ ) jest to równowartość otwartych 6 nawietrzaków okiennych. **Z powodu braku wietrzenia lokali wielu z lokatorów boryka się z problemem wilgoci i zagrzybień, występujących zwłaszcza na ścianach osłonowych budynku. Powstaje więc zasadnicze pytanie jak wietrzyć mieszkania w okresie jesienno – wiosennym nie narażając się na gigantyczne dopłaty do kosztów CO?**

○ Aby używanie podzielników przynosiło wymierny rezultat należało by wykonać szereg niezbędnych czynności, i tak:

○ a) Ocieplenie budynku, w skład którego wchodzi:

- ocieplenie elewacji,
- ocieplenie przestrzeni poddasza wentylowanego,
- wyizolowanie i ocieplenie płyt balkonowych (powstają mostki termiczne)
- wymiana uszczelnienie okien w części piwnicznej (powybijane szyby, nie dające się zamknąć okna)
- wykonanie solidnych przedsionków (wiatrołapów) w blokach.

○ b) Wymiana, niejednokrotnie odtworzenie izolacji termicznej na rurach ciepłowniczych,





obecna izolacja z gipsu i wełny szklanej nie spełnia swojego zadania.

Czyszczenie kominów wentylacyjnych z gniazd srok i wron.

Rozwiązanie problemu nieopomiarowanych świec łazienkowych w lokalach, które służą za główne źródło ciepła.

Wydzielenie termiczne każdego lokalu od klatki schodowej, lokalu sąsiedniego, gdyż następuję tzw. przenikanie ciepła.

Do czasu wykonania powyższych czynności przez spółdzielnię lokatorzy są obciążani stratami ciepła jakie generują budynki, a podzielniki służą za narzędzia do wskazywania niewinnych lokatorów, bo przecież bilans ciepła musi się zgadzać, a jest to sytuacja niedopuszczalna.

Żądamy, aby podstawową metoda rozliczania kosztów ciepła była metoda rozliczenia wg. powierzchni lub kubatury z ewentualną możliwością dla chętnych alternatywnego rozliczenia kosztów ciepła wg. podzielników ciepła, pod warunkiem, zamontowania podzielników ciepła również w łazienkach oraz całkowitej eliminacji stałej opłaty ryczałtowej. Brak jest także podstaw do obciążania w takim przypadku lokatorów kosztami wykonania rozliczenia. Nadto za poprzedni sezon grzewczy każdy lokator powinien mieć prawo do otrzymywania zamiennego indywidualnego rozliczenia kosztów i dokonać wyboru wg. jakiej metody ma zostać rozliczony.

Spółdzielnia powinna także dokonać kontroli stanu budynków pod kątem ich zawilgocenia, zagrzybienia, ubytków ciepła na skutek wybitych, nieszczelnych okien piwnic, itp, uszczelnienia węzła cieplowniczego, rur cieplowniczych w celu wyeliminowania wszelkich niepotrzebnych ubytków ciepła widocznych w rachunkach. Nie zgadzamy się na ponoszenie rosnących kosztów ciepła, wynikających ze złego stanu budynków, za które odpowiedzialny jest wyłącznie zarządca, a nie lokator.

Zalecamy także bardziej przemyślany sposób zamawiania ciepła poprzez analizę zużycia ciepła w poszczególnych budynkach w ubiegłym roku oraz reagowanie na ewentualny fakt spadku zużycia ciepła przy składaniu zamówienia w kolejnym sezonie grzewczym.

Informujemy, iż w dniu 26.11.2013 roku w Świetlicy osiedlowej -ul. Korczaka 2a odbędzie się spotkanie mieszkańców w tej sprawie, dlatego prosimy o przekazanie pisemnej odpowiedzi w zakresie zgłoszonych postulatów do tego dnia w celu przedstawienia stanowiska spółdzielni mieszkańcom.

Brak odpowiedzi lub nie uwzględnienie zgłoszonych żądań powodować może między innymi:

1. Złożenie skargi do Ministerstwa Infrastruktury z wnioskiem o przeprowadzanie lustracji.
2. Powództwo sądowe w zakresie stwierdzenie nieważności ze stukiem *ex tunc* uchwał Rady Nadzorczej w zakresie Regulaminu opłat za co. jako sprzecznych z prawem.
3. W przypadku orzeczenia sądu o stwierdzeniu nieważności uchwał o których mowa-powództwa o zwrot wpłaconych należności z tytułu opłat za co. wobec braku podstawy prawnej do ich pobierania.

W załączeniu przedstawiamy listę zapisów Regulaminu kosztów ogrzewania co i zużycia wody, które są rażąco sprzeczne z prawem.

Przedstawiciele mieszkańców

*B. Komodek*  
*Milica Dąbka*  
*Marek Kozłowski*  
*Marek Nowicki*

**Lista żądanych zmian w zakresie Regulaminu rozliczania kosztów c. o i podgrzania wody, których celem jest eliminacja sprzecznych z prawem zapisów w/w regulaminu :**

1. **§ 19 pkt 6 Regulaminu oraz §23 pkt 1 Regulaminu** – całkowita likwidacja stałej opłaty ryczałtowej dla lokalu mieszkalnego nieopomiarowanego (gdzie aktualny mnożnik zaliczki ustalonej przez Zarząd wynosi 2,0). Metoda stałej opłaty ryczałtowej, zupełnie niezależnej od faktycznego zużyta ciepła, która to opłata stanowi dwu krotność średniego zużycia ciepła (zalicza na poczet c.o stanowi bowiem wysokość średniego zużycia ciepła w trzech ostatnich okresach rozliczeniowych zatem mnożnik 2,0 jest jej podwojeniem- o czym stanowi § 19 pkt 3 Regulaminu) **jest metodą w ogóle nie przewidzianą przez prawo energetyczne**. Art. 45a ust 8 prawa energetycznego stanowi zamknięty katalog metod, w ramach jakich właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego może dokonać wyboru rozliczenia kosztów c.o. Są to:

- wskazania ciepłomierzy,
- wskazania urządzeń wskaźnikowych, niebędących przyrządami pomiarowymi (tzw. Podzielników),
- lub według powierzchni lub kubatury tych lokali.

Ponadto przyjęta metoda stałego ryczałtu rażąco jest też sprzeczna z art. 45A ust 9 praw energetycznego, który nakłada obowiązek wyboru metody rozliczenia całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne w tym budynku tak, aby wybrana metoda stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalenie opłat, o których mowa w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie (więcej : wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07 lutego 2013 roku w sprawie II CSK 347/12, wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 28 września 2012 roku w sprawie XII C 152/12. Metoda ta powoduje bardzo znaczące u nieopomiarowane ubytki ciepła, a osoby które zdecydowały się na ten sposób rozliczenia w żadnym razie nie są zainteresowane energooszczędnym zachowaniem, skoro mogą korzystać w sposób nie ograniczony z ogrzewania c.o bez konieczność rozliczania zużycia ciepła. Nadto osoby te, nie ponoszą odpłatności za faktyczne zużyte ciepło. Duże ubytki ciepła, widoczne są na ogólnych kosztach ogrzania budynku, które wprost przedkładają się na ciągłą podwyżkę ceny za jednostę ciepła, która obciąża się pozostałych lokatorów. Jak bowiem wytłumaczyć fakt, iż w bloku przy ul. Korczaka 3 w ostatnich dwóch latach spadła o ponad połowę łączna ilość opomiarowanych jednostek ciepła, a ogólne koszty zakupu ciepła, nie tylko nie zmalały, a uległy wręcz jeszcze podwyższeniu? Sposowdowało to jedynie podwojenie ceny za jednostkę ciepła i powoduje sytuację, w której im bardziej się oszczędza, tym więcej płaci za jednostkę ciepła i samo ciepło.

2. **§ 23 pkt. 2 Regulaminu** – poprzez indywidualne zapewnienie każdemu lokatorowi, który ma zamontowane podzielniki, możliwości otrzymania zamiennego (obok, alternatywnego) rozliczenia kosztów c.o. w oparciu o metodę rozliczania wg. powierzchni użytkowej i skorzystanie z zamiennego sposobu rozliczenia za zakończony sezon grzewczy. Każdy lokator ma prawo do możliwości wyboru metody rozliczenia po otrzymaniu indywidualnego rozliczenia ciepła (**ustawa mówi wprost o zamiennym rozliczeniu opłat za ciepło** ). Zapewnienie możliwości wyboru metody rozliczenia kosztów co. wynika z obowiązku o którym mowa w art. 45a ust. 12, który stanowi, iż w przypadku stosowania w budynku metody podzielników, **Regulamin rozliczeń powinien dopuszczać możliwość zamiennego (nie mylić ze zmianą sposobu rozliczenia w kolejnym sezonie grzewczym jak to jest w Regulaminie, bo jest to zupełnie odrębna kwestia) rozliczenia opłat za ciepło (czyli**

rachunku za ciepło) dla lokali mieszkalnych lub użytkowych, (a nie dla całej nieruchomości jak to jest w Regulaminie). Dlaczego bowiem możliwa jest zmiana sposobu rozliczenia ciepła na stałą opłatę ryczałtową pojedynczego lokalu mieszkalnego, a na rozliczenie wg. powierzchni użytkowej wymagana jest zgoda 50% plus 1 lokatorów, co powoduje w ogóle nieopomiarowanie całej nieruchomości (wniosek taki wynika z § 14 Regulaminu). Ponadto termin złożenia wniosku o dokonanie zmiany rozliczenia do dnia 15 czerwca powoduje, iż lokatorzy zmuszani są do podjęcia decyzji co zmiany sposobu rozliczenia na długo przed terminem otrzymania rozliczeń opłat za ciepło z podzielników (rachunków), a co za tym idzie w ogóle nie są w stanie podjąć takiej decyzji. Sąd Okręgowy w Gliwicach w wyroku z dnia 28 września 2012 roku w sprawie XII C 152/12 w uzasadnieniu wyroku stwierdza jednoznacznie, iż w wypadku gdy właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadził metodę dokonania rozliczeń wykorzystującą urządzenia wskaźnikowe, niebędącymi urządzeniami pomiarowymi, 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. Oznacza to, że regulamin powinien wskazywać alternatywną metodę rozliczenia lokali (co ważne lokali, a nie całych nieruchomości) według ich powierzchni obok a nie zamiast podzielników ciepła. Przyjęte w Regulaminie rozwiązanie (tak jak w naszym przypadku) nie przewiduje alternatywnego rozliczenia ciepła wspawując na możliwość niewymiarowania całej nieruchomości (patrz: §14 Regulaminu).

- 3. § 17 pkt. 1 b W przypadku indywidualnego rozliczenia w oparciu o podzielniki, wprowadzenie liczników na kaloryferach łazienek, gdyż nie stanowią one części wspólnej i koszty zużycia w/w ciepła powinny być indywidualnie rozliczanie. Wyłącznie łazienek spod opomiarowania, a co za tym idzie rozliczenie zużytego ciepła jako części wspólnej budynku w obecnym kształcie powoduje naruszenia art.45a ust.8 pkt 1 b. Nieopomiarowanie łazienek powoduje, obok metody stałej opłaty ryczałtowej, aktualnie bardzo znaczące nieopomiarowane ubytki ciepła. Powoduje to sytuacje, w których całe mieszkania ogrzewana są metoda „na łazienkę”, gdzie jest jedyny kaloryfer zużywający ciepło, niekiedy o dużej mocy. Odbywa się to kosztem pozostałych mieszkańców. Duże ubytki ciepła w tym przedmiocie widoczne są w ogólnych kosztach ogrzania budynku, które wprost przedkładają się na ciągłą podwyżkę ceny za jednostkę ciepła (spadek opomiarowanej części ciepła, przy niezmiennych cenach zakupu ciepła oznacza po prostu podwyżkę ceny za każdą jednostkę ciepła) którą obciąża się wszystkich lokatorów. Jeśli więc indywidualni lokatorzy zdecydują się na rozliczenie metodą wg. Podzielników, a nie wg. powierzchni lub kubatury, powinni mieć opomiarowane całe mieszkanie, gdyż niedopuszczalna jest sytuacja w której indywidualne zużycie ciepła w łazience będzie rozkładane na wszystkich lokatorów, którzy zdecydują się na rozliczenie wg. powierzchni lub kubatury.
4. § 24 Regulaminu pkt. 1 usunięcie – koszty serwisu rozliczeniowego ciepła wykonanego na zlecenie spółdzielni przez firmę zewnętrzną nie mogą być przerzucane na lokatorów. W myśl art. 45A ust. 4 prawa energetycznego wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłączne pokrycie ponoszonych przez odbiorców kosztów zakupu ciepła. Żadne inne opłaty typu koszty rozliczenia są zupełnie nienależne.

Z Komitetu  
Maciej Pawlikowski  
Ciepłota Wodociągów