

KOSZTY CIEPŁA W MIESZKANIU PRZY ŁAGODNEJ ZIMIE

Wyjątkowo łagodna w tym roku zima rodzi uzasadnione oczekiwania, że za ciepło zapłacimy znacznie mniej niż w poprzednim sezonie grzewczym. Przez cały okres temperatura utrzymywała się w granicach 2 – 10 stopni C, nocą niewiele niżej. Z pewnością w tych budynkach w których zmodernizowano system grzewczy, wprowadzono system indywidualnego rozliczania kosztów z którego lokatorzy chcą i potrafią racjonalnie korzystać oszczędności w zużyciu ciepła na ogrzewanie będą znaczne. Natomiast w budynkach //w których taki system nie funkcjonuje, zużycie ciepła spadnie nieznacznie albo pozostanie praktycznie bez zmian. Ponieważ było stosunkowo ciepło mieszkańcy otwierali okna; częsty był widok uchylonych okien w ciągu całego dnia. Jeśli przy grzejnikach są zawory termostatyczne to zużycie ciepła może znacząco wzrosnąć, ponieważ strumień chłodnego powietrza z okna działa na zawór termostatyczny powodując jego maksymalne otwarcie. Jaka jest na to rada?

Po prostu nauczyć się oszczędnie korzystać z ciepła i nie doprowadzać do jego marnotrawstwa bo to drogo kosztuje. Trzeba pamiętać, że koszty opłat za media w mieszkaniu stanowią około 80 % kosztów jego utrzymania; z tego większość to opłaty za ciepło – ogrzewanie i ciepłą wodę. Kilkuletnie doświadczenia wielu spółdzielni mieszkaniowych potwierdzają, że przy poprawnie funkcjonującym systemie rozliczania kosztów ogrzewania i racjonalnych zachowaniach lokatorów uzyskuje się znaczące oszczędności w zużyciu ciepła na ogrzewanie a to wprost przekłada się na korzyści finansowe końcowych użytkowników ciepła. Przykładowo, przy średnim rocznym koszcie ogrzewania mieszkania wynoszącym 1.500,00 złotych, uzyskiwano 20 % oszczędności w zużyciu ciepła co daje 300,00 złotych. Odejmując koszt rozliczenia ciepła na mieszkanie / ok. 30,00 zł. / pozostaje 270,00 złotych oszczędności. Potrzebne jest jednak spójne działanie zarządcy i lokatorów aby nie płacić za ciepło, którego budynek nie potrzebuje.

Pomimo przeprowadzonych w ostatnich latach modernizacji budynków – zwłaszcza w spółdzielniach mieszkaniowych, jednostkowe zużycie ciepła liczone na metr kwadratowy powierzchni ogrzewanej nadal jest u nas wysokie. Wynosi ponad dwa razy więcej aniżeli w krajach Unii Europejskiej leżących w takiej samej strefie klimatycznej.

Przyczyny nadmiernego zużycia ciepła w mieszkaniach są znane i specjaliści ogrzewnictwa w różnych formach i przy różnych okazjach o tym piszą i mówią. Temu problemowi już od ośmiu lat poświęcone są także specjalne konferencje naukowo – techniczne. Kolejna odbędzie się w maju bieżącego roku w Krynicy Zdroju. Jakkolwiek jest to konferencja naukowo – techniczna to przeznaczona jest głównie dla zarządców budynków mieszkalnych. W programie tegorocznej konferencji przewidziane są nowe problemy dotyczące certyfikacji

energetycznej budynku ale także ciągle aktualne i ważne dla zarządców budynków sprawy racjonalnego gospodarowania ciepłem a zwłaszcza indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania. Jako przyczyny nadmiernego zużycia ciepła specjaliści wymieniają:

- nadmierne straty ciepła przez „skorupę budynku”, stare okna,
- brak właściwej regulacji hydraulicznej instalacji, nie zapewniającej odpowiedniej dystrybucji ciepła, często także zarośniętej osadami ponieważ woda instalacyjna nie odpowiada normie,
- brak systemu indywidualnego rozliczania kosztów ciepła, który motywowałby lokatorów do racjonalnych zachowań i tym samym do oszczędzania ciepła.

Wiadomo powszechnie, że budynek posiadający właściwą izolację termiczną, wyposażony w sprawną instalację grzewczą oraz system indywidualnego rozliczania kosztów ciepła stwarza warunki do racjonalizacji jego zużycia i w konsekwencji do uzyskiwania oszczędności przez lokatora. Przy ograniczonych środkach finansowych podstawą jest modernizacja węzła cieplnego i instalacji centralnego ogrzewania a następnie wprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ciepła. Przy takim podejściu do problemu stwarza się warunki do zmniejszenia zużycia ciepła w budynku. Kolejnym a zarazem koniecznym krokiem powinno być zmniejszenie mocy zamówionej u dostawcy ciepła na podstawie nowych obliczeń dotyczących zapotrzebowania na ciepło w budynku. Aby to zrobić fachowo należy opracowanie projektu powierzyć specjalście. Baza danych o budynku i jego instalacjach będzie niezbędna dla wielu różnych sytuacji – na przykład do zadań związanych z certyfikacją budynków.

Na brak oczekiwanych powszechnie rezultatów w gospodarowaniu ciepłem w budynkach wielolokalowych wpływ mają nie tylko czynniki techniczne i technologiczne funkcjonowania systemu grzewczego. Wiele także zależy od konkretnych podmiotów funkcjonujących w obszarze: dostawca ciepła – zarządca budynku – lokator jako końcowy odbiorca. Komu tak właściwie zależy na oszczędzaniu ciepła w budynku i sprowadzeniu jego zużycia do rzeczywistej potrzeby?

DOSTAWCA CIEPŁA

- chce sprzedać jak najwięcej ciepła po możliwie najwyższej cenie; zapewnił to sobie w strukturze taryfy ciepła; niechętnie godzi się na zmniejszenie mocy zamówionej – i przepisy mu to ułatwiają,
- nie jest zainteresowany termomodernizacją i zmniejszeniem zużycia ciepła; ponieważ mamy łagodną zimę, to nie uzyska on zaplanowanych dochodów; niedługo więc możemy się spodziewać zmiany / podwyżki / taryfy na ciepło

ZARZĄDCA BUDYNKU

- chce rozliczać koszty tak, żeby nie mieć kłopotów z lokatorami,
- chętnie godzi się na rozliczanie ciepła według powierzchni chociaż powinien wiedzieć, że sposób ten można stosować tylko wówczas kiedy zastosowanie

indywidualnego rozliczania według zużycia nie jest możliwe ze względów technicznych / instalacja grzewcza nie jest zmodernizowana /,

- ponieważ ustawa / art. 45 a Prawa Energetycznego / nie pozwala na doliczanie do kosztów ciepła żadnych innych kosztów np. kosztów obsługi systemu rozliczeniowego – zarządca nie ma motywacji do wprowadzania takiego systemu.

FIRMA ROZLICZAJĄCA

- rozlicza tylko koszty ciepła już zużytego – świadczy usługę na podstawie umowy zawartej z zarządcą budynku,
- często niesłusznie utożsamiana jest przez lokatorów jako pośrednik w zakupie ciepła u dostawcy choć nie ma z tym nic wspólnego,
- jest zainteresowana wprowadzeniem systemu indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania.

LOKATOR – WŁAŚCICIEL – NAJEMCA

- zużycie ciepła go nie interesuje ale chce płacić jak najmniej,
- często nie rozumie jak funkcjonuje system rozliczeń / podzielniki kosztów ciepła /,
- nie zawsze wie jak postępować aby racjonalnie korzystać z ciepła w swoim mieszkaniu i często nie chce zgodzić się z tym, że musi też płacić za ciepło ogrzewające pomieszczenia wspólne w budynku ponieważ nie ma wpływu na wielkość tego zużycia.

Z powyższych rozważań wynika, że głównym zainteresowanym w racjonalnym zużyciu ciepła w budynku powinien być jego lokator czyli odbiorca końcowy. Chciałby on rozliczać ciepło tak jak energię elektryczną, gaz czy wodę a specyfika ciepła na to nie pozwala. Lokator jest jednak najsłabszym ogniwem w tym systemie, chociaż to on ponosi wszystkie koszty związane ze zużyciem ciepła zarówno w swoim mieszkaniu jak też ogrzewaniem – przypadających na niego – części wspólnych budynku.

Racjonalne korzystanie z ciepła w budynku zależne jest więc zarówno od zarządcy budynku jak też od wszystkich jego użytkowników.

Główny ciężar odpowiedzialności w tym zakresie spada jednak na zarządzającego budynkiem. Reguluje to ustawa Prawo Energetyczne w art. 45 a, zobowiązując zarządcę do rozliczenia kosztów zakupionego ciepła na wszystkie lokale w danym budynku. Rozliczając koszty ciepła na ogrzewanie zarządca ma wybrać właściwą metodę i zastosować: ciepłomierze, urządzenia wskaźnikowe /nagrzewnikowe podzielniki kosztów/ oraz powierzchnię lub kubaturę. Wybór metody obwarowany jest jednak szczególnymi wymogami /art.45 a ust. 9/. Każda z wybranych metod powinna:

- zapewnić prawidłowe warunki eksploatacji budynku – określa je ustawa Prawo Budowlane i przepisy wydane na jej podstawie,
- uwzględnić współczynniki wyrównawcze wynikające z położenia lokalu w bryle budynku,

- stymulować energooszczędne zachowania użytkowników lokali,
- zapewnić ponoszenie opłat za ciepło odpowiednio do jego zużycia.

Z powyższego wynika, że są dwie podstawowe a nie trzy metody rozliczania kosztów ciepła na ogrzewanie spełniające powyższe warunki: metoda z wykorzystaniem mieszkaniowych liczników ciepła oraz metoda z zastosowaniem nagrzewnikowych podzielników kosztów ogrzewania. Oczywiście w każdej z tych dwóch metod wykorzystywana jest także powierzchnia ale jako punkt odniesienia do wyliczenia całkowitych kosztów ogrzewania konkretnego lokalu oraz części wspólnych budynku. Natomiast jako samoistna, metoda rozliczania kosztów ogrzewania według powierzchni lub kubatury nie spełnia wymogów określonych w ustawie i powinna być stosowana w tych przypadkach, gdzie zastosowanie liczników ciepła lub nagrzewnikowych podzielników kosztów nie jest możliwe, gdzie system grzewczy budynku nie jest do tego przygotowany. Ponieważ w zdecydowanej większości budynków istniejących wielolokalowych funkcjonuje system ogrzewania z pionowym rozproszaniem czynnika grzewczego, w tych budynkach rozliczanie kosztów ciepła możliwe jest tylko przy pomocy nagrzewnikowych podzielników kosztów.

Rozliczanie według powierzchni powinno dotyczyć tylko ogrzewanych części wspólnych budynku oraz wystąpi jako tzw. rozliczanie zamienne, określone w art. 45 a ust.12 ustawy. Chociaż ustawa nie definiuje pojęcia rozliczanie zamienne to jak wynika ze znanych mi projektów roboczych wariantów tekstu ustawy, intencją jej autorów było odniesienie tego pojęcia do takich przypadków, gdzie z różnych względów nie można rozliczyć pojedynczych lokali / podzielnik jest uszkodzony, nie można wejść do lokalu itp. Przypadki takie powinny być przewidziane i rozstrzygnięte w regulaminie rozliczania kosztów ogrzewania – do jego wprowadzenia zobowiązany jest zarządca budynku /ust.9/.

Interpretację tego ważnego zapisu ustawowego potwierdza Ministerstwo Gospodarki w piśmie przesłanym do naszego Stowarzyszenia: **„Oznacza to, że metoda rozliczania kosztów ciepła wykorzystująca powierzchnię lub kubaturę poszczególnych lokali powinna być stosowana tylko wówczas gdy nie ma możliwości, np. z przyczyn technicznych zastosowania metod wykorzystujących wskazania ciepłomierzy lub wskazania urządzeń wskaźnikowych”**.

Dla zarządzającego budynkiem, przy wprowadzaniu systemu rozliczania kosztów ciepła ważne jest także zachowanie lokatorów; którzy mogą niekiedy utrudniać to zamierzenie nie posiadając wystarczającej wiedzy o funkcjonowaniu systemu rozliczeń. W cytowanym wyżej piśmie stwierdza się: **„Zgodnie z art 45 a ust.11 ustawy właściciel (użytkownik) lokalu ma udostępnić ten lokal w celu zainstalowania, wymiany, odczytu i kontroli urządzeń wskaźnikowych i ciepłomierzy służących do rozliczenia kosztów zakupu ciepła jeśli właściciel lub zarządca budynku wybrał metodę rozliczeń wykorzystującą ciepłomierze lub urządzenia wskaźnikowe. Warunki udostępnienia lokalu mogą być określone w regulaminie rozliczania kosztów ciepła. Natomiast egzekwowanie tego wymogu wynika z ustawy Prawo Spółdzielcze”**.

Zarządca powinien we właściwy sposób wykorzystać tą interpretację przy ustalaniu regulaminu kosztów rozliczania ciepła w budynku, on bowiem jest odpowiedzialny za stworzenie lokatorom warunków do oszczędnego gospodarowania ciepłem w budynku. Jak twierdzą specjaliści, powinien to robić także poprzez: wyregulowanie hydrauliczne i czyszczenie / chemiczne / instalacji, zapewnienie prawidłowych nastaw parametrów ciepłej wody, zdemontowanie zbędnych grzejników na klatkach schodowych, opomiarowanie wszystkich możliwych odbiorników ciepła lub zapewnienie – na grzejnikach nie opomiarowanych, odpowiednich nastaw, przez założenie zaworów termostatycznych zabezpieczonych przed manipulacją. Na zmniejszenie zużycia ciepła w ogrzewanej części wspólnej wpłynie również zbudowanie wiatrołapów przy wejściach do budynków, dbałość o kompletne oszklenie klatek schodowych i okien piwnicznych itp.

Ważny a zarazem trudny problem gospodarowania ciepłem w budynku w niedługim czasie będzie przedmiotem dalszych analiz i konieczności dostosowania przepisów krajowych do standardów europejskich. Została bowiem wydana dyrektywa 2006/32/WE Parlamentu Europejskiego i Rady „**w sprawie efektywności końcowego wykorzystania energii oraz usług energetycznych**”. Przyjęte tam rozwiązania są ważne dla odbiorców ciepła – lokatorów, określonych w tym dokumencie jako odbiorców końcowych. Więcej informacji o tym ważnym dokumencie w kolejnym artykule.

Powyższe rozważania pozwalają na sformułowanie kilku wniosków:

1. Obowiązujące przepisy prawa – pomimo ich niedoskonałości stwarzają warunki zarówno zarządcy jak też lokatorowi do racjonalnych działań i zachowań, które mogą spowodować zmniejszenie zużycia ciepła, sprowadzenie go do rzeczywistej potrzeby i w konsekwencji finansowe oszczędności dla odbiorcy końcowego. Nie będzie to jednak możliwe jeśli lokator nie będzie miał motywacji do oszczędzania ciepła i płacenia za jego rzeczywiste zużycie; płacenie za ciepło w lokalu według powierzchni lub kubatury jest zaprzeczeniem idei racjonalnego gospodarowania. Przytoczona opinia Ministerstwa Gospodarki jest w tym zakresie jednoznaczna i korzystna dla lokatorów.
2. Funkcjonowanie systemu grzewczego w budynku w warunkach obecnej „cieplej zimy” będzie sprawdzianem jego poprawności, zwłaszcza automatyki węzła cieplnego, działania regulatora pogodowego. Jeśli w budynku funkcjonuje system indywidualnego rozliczania kosztów ciepła a lokatorzy umiejętnie z niego korzystają to zużycie ciepła na ogrzewanie może znacznie się zmniejszyć a to będzie oznaczać zwrot części przedpłat wniesionych przez lokatorów.
3. Ponieważ wiedza lokatorów np. o funkcjonowaniu systemu grzewczego, rozliczaniu kosztów ciepła jest z reguły niewielka, należałoby w odpowiednim stopniu wykorzystywać w spółdzielniach mieszkaniowych, wspólnotach mieszkaniowych, w innych podmiotach zarządzających budynkami - wydawnictwa własne do popularyzowania wiedzy w tym zakresie. Nasze Stowarzyszenie może udzielić w tym stosownej pomocy.

Z dokumentami i informacjami związanymi z artykułem można zapoznać się na stronie internetowej: www.irkom.org.pl