

UZASADNIENIE

dla przyjęcia minimalnego udziału (60 %) kosztów niezależnych od zużycia indywidualnego w rozliczeniu kosztów ogrzewania w budynku wielolokalowym.

TEZA: Temperatura w lokalu mieszkalnym, w sezonie grzewczym, nie powinna wynosić mniej niż 16° C, przy prawidłowo działającej wentylacji . System rozliczeń kosztów ogrzewania w powiązaniu z prawidłowo opracowanym regulaminem rozliczeń powinien zapewnić, że za ilość ciepła odpowiadającą co najmniej tej temperaturze, użytkownik lokalu powinien zapłacić.

Powyższe zagadnienie można rozpatrywać w dwóch aspektach:

PIERWSZY – od struktury podziału kosztów:

- Koszty niezależne od zużycia, takie jak: opłata za moc zamówioną, opłaty przesyłowe niezależne od zużycia oraz inne stałe składniki kosztów, kalkulowane przez dostawcę ciepła zgodnie z obowiązującymi przepisami i zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki, nie powinny przekroczyć **30%**.
- Użytkownicy lokali zobowiązani są solidarnie pokryć koszty ogrzewania pomieszczeń w budynku, użytkowanych wspólnie (komunikacja), które to koszty w zależności od układu konstrukcyjnego budynku i sposobu jego użytkowania zamykają się w przedziale **od 10% do 15%**, kosztów ciepła zużywanego w budynku.
- Użytkownicy lokali zobowiązani są do pokrycia kosztów ciepła emitowanego przez przewody i powierzchnie grzejne, które ze względów technicznych nie mogą być opomiarowane, występujących zarówno w lokalach jak i w pomieszczeniach użytkowanych wspólnie. Koszty emitowanego w ten sposób ciepła, na podstawie dotychczasowych doświadczeń, określone są na poziomie **10%**, kosztów ciepła zużywanego w budynku.
- Ze względu na zróżnicowaną strukturę budynków i sposobów ich eksploatacji w skali kraju, przyjmując, że proponowany przepis ma mieć powszechne zastosowanie, należy uwzględnić dodatek na pokrycie różnic wynikających z warunków lokalnych; dodatek ten szacuje się na **5%** całkowitych kosztów ciepła zużywanego w budynku.

łącznie:

- **Najniższy poziom opłat**, dzielonych niezależnie od indywidualnego zużycia, powinien wynosić:

$$30\% + 10\% + 10\% + 5\% = \mathbf{55\%}$$

całkowitego kosztu dostawy ciepła do budynku na potrzeby centralnego ogrzewania.

- **Górny poziom opłat**, dzielonych niezależnie od indywidualnego zużycia, nie powinien przekraczać:

$$30\% + 15\% + 10\% + 5\% = \mathbf{60\%}$$

całkowitego kosztu dostawy ciepła do budynku na potrzeby centralnego ogrzewania.

Wartość 60% należy przyjąć jako bezpieczną w systemie podziału kosztów.

DRUGI – od strony rozrzutu jednostkowych kosztów ogrzewania wynikającego z indywidualnego rozliczenia:

Wieloletnie doświadczenie rozliczeniowe pokazuje, że im mniejszy jest udział kosztów niezależnych od zużycia indywidualnego, tym większe jest zróżnicowanie naliczonych kosztów jednostkowych (na 1 m² lokalu) ogrzewania. Nieprawidłowym jest, gdy to zróżnicowanie znacznie odbiega od deklarowanego przez użytkowników komfortu cieplnego w poszczególnych lokalach.

Tak więc, aby zróżnicowanie naliczonych kosztów jednostkowych ogrzewania było zbliżone do różnic w komforcie cieplnym w poszczególnych lokalach, udział kosztów niezależnych od zużycia indywidualnego powinien zbliżyć się do 75% (patrz opracowania prof. Pieńkowskiego).

Należy jednak mieć na uwadze zapis w ustawie Prawo energetyczne (art. 45a ust. 9), że rozliczenie indywidualne kosztów ogrzewania ma również motywować użytkowników lokali do racjonalnego korzystania z ciepła. Z tego punktu widzenia należałoby dążyć do zmniejszania udziału kosztów niezależnych od zużycia indywidualnego. Użytkownik powinien świadomie rezygnować z części odczuwalnego komfortu na rzecz zmniejszenia zużycia ciepła i ponoszonych z tego tytułu kosztów.

Dlatego, z uwagi na przeciwstawne działanie wymienionych wyżej czynników, zaproponowano jako wartość minimalną udziału kosztów niezależnych od zużycia indywidualnego – wartość **60%**.

Przy tej wartości nie tracimy działania motywacyjnego indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania, a jednocześnie ograniczamy rozrzut wyników rozliczenia do racjonalnych granic.
