

ZIMA BYŁA ŁAGODNA – DLACZEGO RACHUNKI ZA CIEPŁO SĄ WYSOKIE?

Wyjątkowo łagodna tegoroczna zima rodzi uzasadnione oczekiwania, że za ciepło zapłacimy znacznie mniej niż w latach, kiedy zima była „normalna”. W takich warunkach budynki nie mogą bowiem potrzebować tyle ciepła co w warunkach typowej zimy. Czy w takiej sytuacji racjonalnie korzystamy z ogrzewania i za ciepło zapłacimy znacząco mniej? Okaże się to w czasie rozliczania kosztów zużytego ciepła w budynkach.

Jak korzystamy z modernizacji:

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. Mogą być także przypadki wzrostu zużycia ciepła i w rezultacie tego kosztów ogrzewania pojedynczych lokali i całego budynku. Ponieważ zimą było stosunkowo ciepło mieszkańcy otwierali okna; częsty był widok uchylonych okien w ciągu całego dnia. Jeśli przy grzejnikach są zawory termostacyjne to zużycie ciepła w takich warunkach może znacząco wzrosnąć, ponieważ strumień chłodnego powietrza z uchylonego okna działa na zawór termostacyjny powodując jego maksymalne otwarcie. Trzeba bowiem wiedzieć, że przekręcając głowicą termostatu w lewo, wcale nie zamykamy zaworu, tylko ustawiamy żadaną temperaturę w pomieszczeniu. Termostat steruje zaworem do czasu, aż temperatura w pomieszczeniu osiągnie poziom przez niego określony. Jeśli w tym czasie otworzymy okno to zawór będzie otwarty maksymalnie, mimo, że temperatura w pomieszczeniu może nie osiągnąć zadanej wielkości. W tym miejscu warto zacytować treść *ogłoszenia*, jakie w dniu 26 lutego 2008 r. zarząd wspólnoty mieszkaniowej jednego z budynków w Warszawie umieścił na tablicy informacyjnej dla lokatorów: *„Informujemy, że w styczniu 2008 roku zostało odnotowane bardzo duże zużycie energii cieplnej pomimo ciepłego miesiąca. Zużycie było większe w porównaniu z zimnym styczniem 2007 roku. Powyższe spowodowane jest w głównej mierze wietrzeniem mieszkań przy otwartych zaworach grzejnikowych. W celu obniżenia kosztów ogrzewania budynku prosimy o zamykanie zaworów w czasie wietrzenia mieszkań”*. Należy dodać, że w/w budynek jest częściowo ocieplony ale nie ma w nim systemu indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania. Czy lokatorzy zareagowali właściwie na ten apel, skoro i tak za ogrzewanie będą płacić „po równo”? 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; a z tego większość to opłaty za ciepło – ogrzewanie i ciepłą wodę. Wieloletnie doświadczenia wielu zarządców budynków potwierdzają, że nawet w budynku nie ocieplonym, przy dobrze wyregulowanej instalacji centralnego ogrzewania, sprawnej automatyce węzła cieplnego, 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 odbiorców ciepła. Żeby to uzyskać, potrzebne jest jednak spójne działanie zarządcy i lokatorów; chodzi po prostu o to, żeby nie płacić za ciepło, którego budynek nie potrzebuje.

Przyczyny nadmiernego zużycia ciepła:

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 powszechnie znane; najczęściej wymienia się:

- nadmierne straty ciepła przez „skorupę budynku”; stare, nieszczelne okna,
- brak właściwej regulacji hydraulicznej instalacji centralnego ogrzewania, nie zapewniającej odpowiedniej dystrybucji ciepła, często także zarośniętej osadami ponieważ woda instalacyjna nie odpowiada normie,
- brak automatyki węzła cieplnego, lub wadliwe jej działanie; nie dokonywanie kontroli pracy tych urządzeń i ich konserwacji,
- brak w budynku systemu indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania, który motywowałby lokatorów do racjonalnych zachowań i tym samym do oszczędzania ciepła.

Działania podstawowe:

Wiadomo powszechnie, że budynek posiadający właściwą izolację termiczną, wyposażony w sprawną instalację grzewczą, z dobrze działającą automatyką węzła cieplnego oraz systemem indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania, 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 systemu indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania. Przy takim podejściu do problemu, niewielkim kosztem 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 zapotrzebowania na ciepło w budynku. Aby to zrobić fachowo, należy opracowanie projektu powierzyć specjalście. Opracowana przez niego baza danych o budynku i jego instalacjach będzie niezbędna na przykład do zadań związanych z certyfikacją budynków. Odpowiednie przepisy w tym zakresie zaczną obowiązywać od 2009 roku.

O wszystkim decyduje zarządca budynku

. Przepisy budowlane(*Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*) zobowiązują zarządcę budynku min. do zainstalowania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczanie kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań lub lokali użytkowych w budynku. Natomiast ustawa *Prawo energetyczne* w art. 45a, zobowiązuje zarządcę do rozliczania kosztów zakupionego ciepła na wszystkie lokale w danym budynku. Rozliczając koszty ciepła na ogrzewanie zarządca ma wybrać właściwą metodę i, zależnie od tej metody, zastosować: : ciepłomierze, urządzenia wskaźnikowe / nagrzejnikowe podzielniki kosztów / oraz powierzchnię lub kubaturę. Zarządca nie ma jednak pełnej swobody w wyborze metody rozliczania kosztów ogrzewania w budynku na poszczególne lokale. Wybór metody obwarowany jest bowiem 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 (dotyczy to min. utrzymywania w pomieszczeniach właściwej temperatury oraz zapewnienia wentylacji),
- uwzględnić współczynniki wyrównawcze wynikające z położenia lokalu w bryle budynku,
- stymulować energooszczędne zachowania użytkowników lokali,
- zapewnić ponoszenie opłat za ciepło odpowiednio do jego zużycia.

Jaką metodę rozliczeń stosować?

Z powyższego wynika, że są dwie podstawowe metody rozliczania kosztów ogrzewania spełniające powyższe warunki, a nie trzy, jak to interpretują niektórzy zarządcy budynków- i nie tylko oni. W jednej metodzie można wykorzystywać mieszkaniowe liczniki ciepła, natomiast w drugiej nagrzewnikowe podzielniki 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 powinna być stosowana wyłącznie w tych przypadkach, gdzie zastosowanie liczników ciepła lub nagrzewnikowych podzielników kosztów nie jest możliwe; gdzie system grzewczy budynku nie jest do tego przystosowany. Ponieważ w zdecydowanej większości budynków istniejących wielolokalowych funkcjonuje system ogrzewania z pionowym rozprowadzeniem czynnika grzewczego, w tych budynkach rozliczanie kosztów ogrzewania możliwe jest tylko przy pomocy nagrzewnikowych podzielników kosztów. Rozliczanie według powierzchni powinno więc dotyczyć tylko ogrzewanych części wspólnych budynku oraz wystąpi jako tzw. *rozliczanie zamienne*, określone w art. 45a ust.12 ustawy *Prawo energetyczne*. Przypadki takie powinny być jednak przewidziane i rozstrzygnięte w regulaminie rozliczania kosztów ogrzewania – do jego wprowadzenia zobowiązany jest zarządca budynku / art. 45a,ust.9 /.

Stanowisko Resortu Gospodarki:

Taką interpretację tego ważnego zapisu ustawowego potwierdza Ministerstwo Gospodarki w piśmie z dnia 22.09.2005 r. przesłanym do *Stowarzyszenia d/s rozliczania energii zgodnie z jej zużyciem*: „**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 ogrzewania ważne jest także zachowanie lokatorów; którzy mogą niekiedy utrudniać to zamierzenie nie posiadając wystarczającej wiedzy o przepisach prawa w tym zakresie oraz o funkcjonowaniu systemów rozliczeń. W cytowanym wyżej piśmie stwierdza się: „**Zgodnie z art 45a 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**”.

Rady dla zarządcy budynku:

Zarządca powinien we właściwy sposób wykorzystać tą interpretację przy ustalaniu regulaminu rozliczania kosztów 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 oraz czyszczenie / chemiczne / instalacji, zapewnienie prawidłowych nastaw parametrów ciepłej wody, zdemontowanie zbędnych grzejników na klatkach schodowych, opomiarowanie wszystkich możliwych odbiorników ciepła oraz zapewnienie – na grzejnikach nie opomiarowanych, odpowiednich nastaw, poprzez 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 oszklelenie klatek schodowych i okien piwnicznych itp.

Ważny a zarazem trudny problem gospodarowania ciepłem w budynku znajduje swoje miejsce także w dokumentach rangi europejskiej. Obowiązujące w tej sprawie dyrektywy: 2002/91/WE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków oraz 2006/32/WE w sprawie efektywności końcowego wykorzystania energii oraz usług energetycznych są aktualnie implementowane do przepisów prawa polskiego. Przyjęte tam rozwiązania są ważne także dla odbiorców ciepła. Warto w tym miejscu zacytować stwierdzenie z preambuły Dyrektywy o certyfikacji energetycznej budynków: „**Rachunek kosztów ogrzewania, klimatyzacji i ciepłej wody dla mieszkańców, obliczony stosownie do rzeczywistego zużycia, mógłby przyczynić się do oszczędzania energii w sektorze mieszkaniowym**”. Czy decydenci są w stanie to zrozumieć i odpowiednio dostosować przepisy prawa krajowego, aby odbiorcom ciepła stworzyć warunki do oszczędnego gospodarowania ciepłem w budynku?.

Uwagi ogólne:

1. Obowiązujące przepisy prawa – pomimo ich niedoskonałości, stwarzają warunki zarówno zarządcy budynku jak też lokatorowi do racjonalnych decyzji 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. Niezbędna jest jednak nowelizacja art. 45a ustawy *Prawo energetyczne* w kierunku jednoznacznego ustalenia, że rozliczanie kosztów ogrzewania w budynku wielolokalowym według rzeczywistego zużycia przy wykorzystaniu liczników ciepła lub urządzeń wskaźnikowych jest obowiązujące w każdym przypadku, jeśli instalacja grzewcza budynku spełnia wymogi określone w przepisach prawa budowlanego. Taki kierunek działań wynika także z cytowanych dyrektyw Unii Europejskiej.
3. Zmniejszenie zużycia ciepła na ogrzewanie budynków przekłada się w odpowiedniej proporcji na zmniejszenie zużycia paliw do wytworzenia tego ciepła a to ma bezpośredni związek ze zmniejszeniem emisji do atmosfery szkodliwych związków. Trudno więc zrozumieć, dlaczego w Polsce, poza systemem rozliczania kosztów ogrzewania według indywidualnego zużycia pozostaje nadal około 2,5 ml. mieszkań. Powszechne stosowanie takiego systemu byłoby praktycznie bezinwestycyjne i nie obciąży budżetu państwa
4. Funkcjonowanie systemu grzewczego w budynku w warunkach kolejnej „cieplej zimy” będzie sprawdzianem jego poprawności, zwłaszcza działania automatyki wężła cieplnego, działania regulatora pogodowego. Jeśli w budynku urządzenia i instalacje działają poprawnie i funkcjonuje system indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania 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.
5. Zapisane w *Krajowym Planie Działań dotyczącym efektywności energetycznej* oraz w założeniach do *ustawy o efektywności energetycznej* zamierzenia dotyczące kampanii informacyjnych, szkolenia i edukacji a także wspierania systemów pomiarowych zużycia ciepła i wody ze środków funduszy ochrony środowiska i gospodarki wodnej powinny znacząco przyczynić się do racjonalnego gospodarowania ciepłem w sektorze mieszkaniowym.