

Ciepło z pionów c.o. w lokalach, w rozliczeniu kosztów ogrzewania.

Obowiązujące przepisy, poza wskazaniem, że ciepło z pionów grzewczych należy uwzględniać w rozliczaniu kosztów ogrzewania, jeśli jest to technicznie możliwe oraz uzasadnione ekonomicznie, nie podają żadnych metod ani narzędzi, jakie w tym celu należy zastosować. Niektórzy zarządcy budynków stosują jednak inne niż krajowe przepisy i dokonują odpowiednich zapisów w regulaminach. Niżej wskazujemy przepisy, które odnoszą się do tego zagadnienia.

1. PRZEPISY

Podstawowym przepisem regulującym rozliczanie kosztów ciepła, do ogrzewania w budynkach wielolokalowych, jest art. 45a ustawy *Prawo energetyczne*, którego fragmenty przytoczono poniżej.

„Art. 45a

(...)

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:

1). *zapewniała:*

- a). *energooszczędne zachowania,*
- b). *zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji określonych w przepisach prawa budowlanego, **lub***
- c). *ustalenie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej;*

2). *w zależności od warunków technicznych budynków i lokali uwzględniała:*

- a). *ilość ciepła dostarczonego do lokalu z pionów grzewczych **lub** przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, jeżeli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione,*
- b). *współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.*

(...)

(Przepis ust. 9 w kilku punktach zawiera błędy – ale tutaj nie dokonujemy jego całościowej analizy)

Zwraca uwagę pokreślony fragment: „ **..zapewniała ustalenie opłat za zakupione ciepło, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie...**” oraz: - jeśli pozwalają na to warunki techniczne budynku i lokali uwzględniała – „**ilość ciepła dostarczonego do lokalu z pionów grzewczych**”. Przepis różnicuje więc ilość ciepła dostarczonego do lokalu w sposób kontrolowany przez użytkownika (grzejnik z zaworem termostatycznym) oraz w sposób niekontrolowany, niejako wymuszony (emisja ciepła pionów c.o. przebiegających

przez lokal). Zarządca budynku ma zadbać o to, żeby opłata przypisana do danego lokalu była odpowiednia do ilości ciepła rzeczywiście dostarczonego przez system grzewczy. Zarządcy najczęściej rozwiązują ten problem przez powiększanie udziału procentowego części opłaty niezależnej od zużycia w całej opłacie za ciepło dostarczone do lokalu. Pozwala to zbilansować opłaty na rzecz dostawcy ciepła z opłatami wnoszonymi przez użytkowników lokali. Czytając przepisy ustawy dosłownie – należy obciążać użytkownika lokalu także kosztami ciepła, które otrzymuje z instalacji poza grzejnikiem, jeśli jest to uzasadnione warunkami technicznymi budynku oraz lokali. Ustawodawca nie określa jednak ani metod ani narzędzi, jakie mają być do tego użyte.

2. NORMY

1). Norma **PN-EN 834:1999** Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną, zawiera w Załączniku A (informacyjny) następujący zapis: „ **A.3 Oddawanie ciepła niezależne od wpływu użytkownika. Zaleca się, aby niezależne od wpływu użytkownika oddawanie ciepła (wymuszone zużycie ciepła) przez przewody rurowe, prowadzone przez jednostki użytkowe, było uwzględniane przy rozliczeniu uzależnionym od zużycia, gdy udział oddawania ciepła przez rury jest istotny dla dokładności podziału. Zakłada się, że zalecenia wg A.1 są spełnione**”

[zacytowano zgodnie z treścią polskojęzycznego tekstu Normy].

2). Znowelizowana Norma **PN-EN 834:2013-12** Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną, wprowadzona do systemu Polskich Norm metodą uznaniową i nie przetłumaczona dotychczas na język polski, zawiera w Załączniku A (informacyjny), następujący zapis:

A.4 Heat emission not controllable by the consumer

Heat emission from pipes leading through the consumer unit not controllable by the consumer (forced heat consumption) should be taken into account in the consumption-based billing if the share of the heat emission from the pipes substantially influences the accuracy of the allocation ([7], [8], [9]).

W nieautoryzowanym tłumaczeniu można to odczytać jako:

**„A.4 Oddawanie ciepła niekontrolowane przez użytkownika
Oddawanie ciepła przez rury, przebiegające przez jednostkę użytkownika, nie kontrolowane przez niego (wymuszone zużycie ciepła,) powinno być uwzględniane przy rozliczaniu zależnym od zużycia, jeśli udział oddawania ciepła przez rury wpływa w sposób istotny na dokładność podziału kosztów ([7], [8], [9])”**

(odnośniki [7], [8], [9] - dotyczą przywołanych w Normie pozycji piśmiennictwa).

Natomiast z zapisu A.5. wynika dalszy wniosek, że powinna być opracowana metoda dla polskich instalacji CO.

W obydwu wersjach Normy PN-EN 834 tekst, dotyczący oddawania ciepła przez przewody przebiegające przez ogrzewane pomieszczenia, jest tożsamy jeśli chodzi o treść. Znajduje się on w Załączniku A, który jest załącznikiem informacyjnym, a nie normatywnym.

Należy jednak zwrócić uwagę, że Norma PN-EN 834 ma szczególną konstrukcję. Nie jest wyłącznie normą przedmiotową opisującą wymagania w stosunku do przedmiotu jakim jest

podzielnik kosztów ogrzewania. Norma zawiera również wymagania dotyczące sposobu i zakresu stosowania podzielników, a więc wprowadza wymagania np. dla stanu instalacji w której zastosowano podzielniki (Załącznik A, pkt.A1).

A więc, operator systemu rozliczeń, który dostarczył podzielniki i zadeklarował ich zgodność z Normą PN-EN 834 (niezależnie od roku jej datowania), powinien dotrzymać wszystkich wymagań, w tym również wymagania dotyczącego uwzględniania przy rozliczeniu emisji ciepłej rur.

Należy mieć na uwadze, że Normy nie są obowiązujące, ale już deklaracja zgodności z daną normą jest prawnym zobowiązaniem do jej przestrzegania.

Norma PN-EN 834; 2013-12 nie zawiera jednak żadnych wskazówek, ani co do tego jak ocenić „istotny wpływ na dokładność podziału kosztów”, ani jakimi metodami należy się posłużyć dla określenia wielkości emisji ciepła z rur w poszczególnych przypadkach. Problem ten nie jest uregulowany w innych przepisach w Polsce. Niektórzy zarządcy budynków w rozliczaniu kosztów ogrzewania, stosują jednak metody nie opisane w przepisach krajowych lecz zapożyczone z innych państw. Przykładem są Wytyczne Stowarzyszenia Inżynierów Niemieckich - VDI 2077.

3. WIEDZA TECHNICZNA

Wytyczne **VDI 2077** (Marzec 2009) **Suplement:** Energy consumption accounting for the building services . Method for the consideration of heat loss through pipes. (Rozliczanie zużycia energii w instalacjach w budynku. Metoda uwzględniania strat ciepła przez rury).

We wstępie do dokumentu jest zastrzeżenie, że jest on chroniony prawami autorskimi należącymi do VDI .

Wytyczne VDI 2077 zostały opracowane z intencją poprawy dokładności rozliczeń i zmniejszenia zróżnicowania opłat, powstającego w wyniku ogrzewania pomieszczeń przez przebiegające przez nie, nieizolowane przewody prowadzące czynnik grzewczy. Tracone w ten sposób ciepło nie jest rejestrowane przez nagrzejnikowe podzielniki kosztów, a użytkownik lokalu również nie ma wpływu na wielkość tego zużycia. Kryterium stosowania (lub zaniechania stosowania) prezentowanej metody są oceny wartościowe standardowego odchylenia od średniego zużycia, odnoszonego do jednostki powierzchni, w całym obiekcie. Wytyczne zawierają dość skomplikowany aparat rachunkowy, który służy do takich ocen.

4. WNIOSKI

1). Przepisy prawa i wymagania normowe można odczytywać jako obowiązek uwzględniania emisji rur w pomieszczeniach, przy rozliczaniu zależnych od zużycia kosztów ciepła do ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania. Jak wynika z przytoczonych wyżej Wytycznych VDI 2077, istnieje w tym zakresie dostępna wiedza techniczna do praktycznego wykorzystania.

2). Korzystanie w w/w wytycznych w warunkach polskich nie posiada jednak formalnej podstawy prawnej. Wskazaniem byłoby, aby wytyczne o sposobie wykorzystania w rozliczaniach kosztów ogrzewania, ciepła emitowanego przez przewody (rury) w lokalach mieszkalnych w Polsce, opracowała właściwa, krajowa instytucja lub organizacja. Wówczas taki dokument mógłby mieć rekomendację Ministerstwa Energii.

Przedstawiona wyżej opinia, wykonana została w Zespole Specjalistów Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii; jest wyłącznie oceną wynikającą z wiedzy technicznej i jest wyrazem rozumienia przepisów przez autorów. Nie stanowi oficjalnej interpretacji przepisów prawa.

Więcej informacji:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j.) Dz. U. z 2018 r. poz. 775 z późn. zm.).
2. Norma PN-EN 834:2013-12 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną
3. VDI 2077, Energy consumption accounting for the building services – Method for the consideration of heat loss through Pipes, March 2009, Beuth Verlag Düsseldorf.
4. Wyrok Sądu Okręgowego w Białymstoku II Wydział Cywilny, z dnia 11.02.2016 r. ; Sygn. akt II Ca 1143 / 15
5. Poradnik zarządcy budynku: *Rozliczanie kosztów zużycia ciepła i wody w budynkach*; opracowanie zbiorowe; wyd. Ośrodek Informacji „Technika instalacyjna w budownictwie”; www.informacijainstal.com.pl , Warszawa 2008 r.
6. Strony internetowe niektórych zarządców budynków, dotyczące – zapisanych w regulaminie - metod rozliczania kosztów ogrzewania – po nowelizacji art. 45a w 2016 r. (dostępne na stronach tych zarządców).

Opracowano w Zespole Specjalistów
Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii