

Podział kosztów ciepła w budynku wielolokalowym

Ciepło dla budynku może być zakupione od dostawcy zewnętrznego lub wytworzone we własnej kotłowni. W przypadku zakupu ciepła, na lokale można podzielić wyłącznie kwotę wynikającą z faktur zakupu od dostawcy ciepła. Natomiast przy wytwarzaniu ciepła we własnym źródle można podzielić na lokale wszystkie koszty wynikające z produkcji i rozprowadzenia ciepła, a więc również np. koszty energii elektrycznej do napędu pomp obiegowych, do sterowania pracą kotła, do oświetlenia kotłowni itp.

W przypadku centralnego przygotowania ciepłej wody użytkowej dla budynku, ważne jest rozdzielenie całkowitych kosztów (wytworzenia lub zakupu) ciepła na koszty centralnego ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej. Jest to kwestia odpowiedniego opomiarowania kotłowni lub węzła. Minimalne zalecane opomiarowanie, to główny licznik ciepła i licznik ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej (Rozporządzenie WT- § 121). Często stosowany jest również główny licznik ciepła i licznik ciepła na centralne ogrzewanie.

Zarządca budynku, w którym stosowane są lokalowe liczniki ciepła lub podzielniki kosztów ogrzewania, zobowiązany jest podzielić koszt centralnego ogrzewania budynku dla danego okresu rozliczeniowego pomiędzy użytkowników lokali w danym budynku. Powinien wstępnie podzielić koszt centralnego ogrzewania na koszt stały oraz zmienny według zasady:

- **koszt stały**: co najmniej 60% całkowitego kosztu centralnego ogrzewania,
- **koszt zmienny**: nie więcej niż 40% całkowitego kosztu centralnego ogrzewania.

Niektóre firmy rozliczające stosują „trójczłonowy” podział kosztów centralnego ogrzewania, wyodrębniając z kosztów ogólnych tzw. „koszt wspólny”. Nie zmienia to jednak samej idei zasadniczego podziału kosztów na stałe i zmienne.

Właściciel lub zarządca budynku, podejmując decyzję o proporcjach podziału kosztu centralnego ogrzewania powinien uwzględnić m. in. wielkość ogrzewanych powierzchni wspólnych, stan opomiarowania grzejników w lokalach, to znaczy, czy wszystkie grzejniki w lokalach są zaopatrzone w podzielniki kosztów ogrzewania, ale również powinien zapobiegać nadmiernemu oszczędzaniu ciepła w lokalach. Udział kosztów stałych i zmiennych powinien być jednoznacznie zapisany w regulaminie rozliczeń.

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. Materiały Grupy Roboczej, przygotowującej propozycje kompleksowego uregulowania problemu rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielolokalowych (nie publikowane)
2. Ciuman H. Specjał A.: *Propozycja modyfikacji rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania w budynkach wielorodzinnych*, opublikowany w miesięczniku INSTAL Nr 1 / 2018 r.
3. Dudziński K., Romanowski O.: *System indywidualnych kosztów ogrzewania*, opublikowany w Teczce Administratora Nr 2/2015
4. Poradnik zarządcy budynku: *Rozliczanie kosztów zużycia ciepła i wody w budynkach*; opracowanie zbiorowe; wyd. Ośrodek Informacji „Technika instalacyjna w budownictwie”; www.informacjainstal.com.pl , Warszawa 2008 r.

Opracowano w Zespole Specjalistów Stowarzyszenia ds. Rozliczania Energii