

Zmiany w podzielnikowym rozliczaniu kosztów ogrzewania

W celu lepszego odzwierciedlenia rzeczywistego zużycia ciepła dla danego lokalu mieszkalnego i na tej podstawie, obliczenia stosownych opłat za dostarczone ciepło, Rada Nadzorcza Spółdzielni urealniła przyjmowany do rozliczeń współczynnik kosztów stałych do kosztów zmiennych z 60/40 na 70/30. Zmieniony regulamin (dostępny w zakładce akty prawne, regulaminy) będzie zastosowany do rozliczenia sezonu grzewczego 2017/2018

W opinii ekspertów ponad 50% ciepła docierającego do mieszkań w budynkach wielorodzinnych pochodzi z nieopomiarowanych pionów, łazienek, cyrkulacji ciepłej wody oraz z mieszkań sąsiednich. Według danych księgowych Spółdzielni opłata za ciepło stanowi jedynie 70 % ponoszonych przez mieszkańców kosztów ogrzewania. Blisko 30% kosztów to obowiązkowa opłata za moc zamówioną wnoszona niezależnie od zużytego ciepła do przedsiębiorstwa ENEA CIEPŁO SPÓŁKA Z O.O. (poprzednio MPEC Sp. z o.o.) przez okres całego roku.

Podstawowe zasady podzielnikowego systemu rozliczania ciepła określone są w obowiązującym w Spółdzielni regulaminie. Obecny Regulamin określa procentowy udział kosztów wspólnych na 70% (ciepło wspólne + moc zamówiona) oraz kosztów zależnych od wskazań podzielników na 30%. Gdyby odjąć od kosztów wspólnych opłatę za moc zamówioną (30%) to ilość ciepła rozliczanego wspólnie pochodząca z pionów grzewczych oraz pomieszczeń sąsiednich (rozliczana równo do m² każdego mieszkania) stanowi 57% a rejestrowana na podzielnikach odpowiednio 43 % całkowitego ciepła zużywanego w budynku. Oznacza to iż osoby ustawiające zawory termostatyczne na „0” teoretycznie oszczędzą aż 43% zużywanego średnio ciepła. Jednak ze względu na to że w opłacie całkowitej za ogrzewanie zawarta jest opłata a moc zamówioną która nie zależy od ilości zużywanego ciepła to maksymalna oszczędność przy całkowicie zakręconych kaloryferach wyniesie 30 % w stosunku do średniej opłaty ponoszonej przez mieszkańców w budynku.

Należy również zauważyć iż lokal w budynku wielorodzinnym pobiera lub oddaje ciepło do sąsiednich mieszkań w wyniku procesu przenikania ciepła z pomieszczenia o wyższej temperaturze do pomieszczenia o niższej temperaturze. Przenikanie ciepła między mieszkaniami jest naturalnym zjawiskiem występującym w budynkach wielorodzinnych. Eksperti przyjmują iż dla nieizolowanych ścian różnica temperatury między mieszkaniami może wynieść maksymalnie 4 °C . (powyżej następuje przepływ ciepła). Wyliczono

również iż ogrzanie/oziębienie mieszkania o 1°C w ogólnych kosztach ogrzewania stanowi około 6.5%

Uwzględniając powyższe należy stwierdzić iż wprowadzone zmiany w regulaminie rozliczenia ciepła lepiej odzwierciedlą rzeczywiste zużycia ciepła w mieszkaniach, jak również pozytywnie wpłyną na naszą ocenę podzielnikowego systemu rozliczania.

Należy zauważyć iż tylko dzięki właściwemu ustaleniu kosztów ciepła wspólnego unikniemy zbytniego wychładzania mieszkań (jednostka podzielnikowa stanie się tańsza). Użytkownik mieszkania o zerowym lub bliskim zeru odczycie podzielnikowym nie będzie „zarabiał” na ciepłe pochodzącym z sąsiednich mieszkań partycypując w kosztach ciepła wspólnego odpowiednio do nie najniższej przecież temperatury własnego mieszkania.

($21 - 4 = 17^{\circ}\text{C}$)

opracował:

Leszek Wincenty Lachowski