

rozliczanie mediów w praktyce

Przepisy szczególne dotyczące mediów

Wybór zasobu Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. jako wzorzec optymalnego modelu rozliczania kosztów mediów nie jest przypadkowy. Dzięki różnorodności prawnej, funkcjonalnej i eksploatacyjnej w okresie 6 lat praktyki w zarządzaniu i rozliczaniu kosztów, wypracowano efektywny model, który w postaci algorytmu jest zasadniczym elementem opracowania. Pierwsze uregulowania w tym zakresie nastąpiły z chwilą przyjęcia ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. Ustawa ta wprawdzie bardzo ogólnikowo, bez zdefiniowania pojęć i bez przepisów wykonawczych, ale wprowadziła pierwsze uregulowania w dziedzinie rozliczania kosztów ogrzewania. Kolejna regulacja prawna ujęta została w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 1998r. wprowadzająca ogólną metodę rozliczania kosztów w podziale na koszty stałe i zmienne. Sposoby rozliczania kosztów ciepła wzbudza kontrowersje, regulaminy rozliczania wprowadzane przez zarządców budynków często nie znajdują akceptacji użytkowników lokali, a samym zarządcom przysparzają kłopotów przy rozliczeniach.

W opublikowanym opracowaniu analizie poddane zostały tzw. media nieruchomości, przez które należy rozumieć dostawę ciepła lub paliw do jego wytworzenia, dostawę wody wraz z odprowadzeniem ścieków oraz wywozu nieczystości stałych. W niektórych nieruchomościach występują również inne media takie jak dostawa energii elektrycznej czy teleinformatyczne. Rozliczanie kosztów z założenia jest działaniem prostym polegającym na wyliczeniu ilorazu gdzie w liczniku znajdują się poniesione koszty, a w mianowniku albo jednostki zużycia, lub powierzchnia obliczanych lokali ewentualnie średnia ilość osób zamieszkująca w okresie projekcji. O ile dane przedstawione w liczniku są proste do ustalenia, o tyle dane w mianowniku najczęściej nie są pełne. Często pojawiają się niewiadome, co czyni rozliczenie niezwykle skomplikowanym. Aby móc dokonać rozliczenia bezwzględnie należy odnieść się do obowiązującego regulaminu rozliczeń opartego o obowiązujące przepisy prawa jak i logiczne zasady ogólnospołeczne.

Dostawa ciepła

Ciepło może być dostarczane przez zewnętrznego dostawcę lub wytwarzane we własnej kotłowni. Zasady rozliczenia kosztów dostawy paliwa dla potrzeb wytworzenia ciepła jak i dostawa ciepła od dostawcy, podlegają takim samym zasadom. Dostawca ciepła, pobiera opłaty zgodnie z taryfą i cennikiem zatwierdzonym przez Urząd Regulacji Energetyki na wniosek dostawcy. Rozporządzenie ustala następujące składniki opłaty za ciepło:

- opłata za zamówioną moc cieplną,
- opłata za ciepło zużyte, którego ilość ustalana jest na podstawie wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego,
- opłata za nośnik ciepła, opłata stała za usługę przesyłową zależna od mocy zamówionej,
- opłata zmienna za usługę przesyłową zależna od ilości dostarczonego ciepła.

Zamówiona moc cieplna składa się z mocy cieplnej niezbędnej do ogrzewania pomieszczeń w budynku i mocy cieplnej niezbędnej do podgrzewu ciepłej wody użytkowej. Opłata za moc zamówioną i związana z nią opłata stała za usługę przesyłową stanowią wynagrodzenie dostawcy za jego gotowość do dostarczenia określonej w zamówieniu mocy cieplnej do ogrzewanego obiektu. Pozostałe składniki kosztu zakupu ciepła zależą od jego rzeczywiste zużytej w danym obiekcie ilości, wykazanej przez układ pomiarowo-rozliczeniowy zainstalowany na połączeniu z siecią ciepłowniczą. Opłata za nośnik ciepła występuje tylko w przypadku wykorzystania wody sieciowej np. do napełnienia instalacji wewnętrznej lub jej wycieku z windy odbiorcy. Koszty zakupu ciepła składają się z części stałej i części zmiennej.

Gdy źródłem ciepła kotłownia lokalna, występują tu roczne koszty stałe, wynikające z konieczności zatrudnienia obsługi serwisowej, oraz koszty zmienne, wynikające z ilości zużytego w okresie rozliczeniowym opału. W przypadku opomiarowania lokali mieszkalnych koszty stałe rozliczane są w odniesieniu do powierzchni (rzadziej kubatury) lokali, natomiast koszty zmienne w odniesieniu do zużycia wskazanego przez lokalowe urządzenia pomiarowe. W obiektach, w których zastosowano systemy rozliczania kosztów ogrzewania na podstawie wskazań nagrzewnikowych podzielników kosztów lub ciepłomierzy pełniących rolę podzielników, przyjęła się praktyka, że część kosztu całkowitego ogrzewania budynku, w danym okresie, rozliczana jest proporcjonalnie do udziału powierzchni lub kubatury lokalu do sumy powierzchni (ew. kubatury) wszystkich rozliczanych lokali w tym obiekcie. Natomiast pozostała część ww. kosztu dzielona jest proporcjonalnie do wskazań urządzeń pełniących rolę podzielników, z zastosowaniem ewentualnie współczynników korygujących, o ile zostały one przyjęte w regulaminie. Rozliczanie kosztów ciepła w budynku wielolokalowym reguluje natomiast art. 45a tej ustawy, który w ust. 6 stanowi: „W przypadku, gdy wyłącznym odbiorcą paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczonych do budynku jest właściciel lub zarządca, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła.” Regulamin określa wewnętrzne regulacje precyzujące zasady rozliczeń indywidualnych, gdzie od 30% do 50 % kosztów rozliczane jest według powierzchni lokali mieszkalnych. Ponadto w budynku występują ogrzewane pomieszczenia wspólne (korytarze, klatki schodowe, pralnie, suszarnie, pomieszczenia dla wózków, pomieszczenia gospodarczo techniczne), w których utrzymywana jest normowa temperatura wewnętrzna i nie są montowane podzielniki kosztów. Koszt ogrzania tych pomieszczeń również powinien być dzielony pomiędzy użytkowników według wielkości powierzchni (kubatury) zajmowanych przez nich lokali. Wynika stąd, że część kosztu zakupu ciepła do ogrzania budynku, jaka powinna być dzielona według kryterium wielkości lokalu, powinna być równa, co najmniej sumie opłat wynikających z mocy zamówionej i kosztu ciepła do ogrzania pomieszczeń wspólnych. Wielkość tzw. ciepła wspólnego można określić na podstawie różnicy zużycia lokali względem zużycia wykazanego przez główne urządzenia pomiarowe. Według wieloletnich doświadczeń wielkość tę można określić na poziomie ca 25% kosztów zmiennych. Po wyodrębnieniu z całkowitych kosztów, kosztów stałych w pozostałej części dot. kosztów zmiennych powinno się wyodrębnić koszty wspólne, podobnie jak stałe rozliczane według powierzchni lokali. Z pozostałej wartości kosztu zmiennego powinno wydzielić się koszty odpowiadające kosztom podgrzewu wody i kosztom dostawy c.o. dla lokalu. Podział ten powinien zostać dokonany w oparciu o proporcję wykazaną przez liczniki główne wskazujące ilość ciepła zużytego dla podgrzewu wody i co, pod warunkiem, że w takie dodatkowe urządzenia pomiarowe wyposażona jest dana nieruchomość. W przypadku braku tych dodatkowych wskazań, w obowiązującym regulaminie rozliczania mediów powinno znaleźć się wskazanie procentowego udziału ciepła i ciepłej wody w ilości dostarczanego lub wytwarzanego ciepła. Z wieloletnich badań w przybliżeniu można określić 60% udział dotyczący dostawy c.o. i 40% podgrzewu wody. Wielkość podanej proporcji odpowiada specyfikacji technicznej szeregu urządzeń grzewczych stosowanych w nieruchomościach wielolokalowych.

Dostawa wody

Fakt, że woda przepływa w zamkniętych przewodach, pozwala to na dokładne jej zmierzenie. Powstałe uchyby najczęściej są traktowane są jako zużycie wspólne tzw. woda gospodarcza. Wysokość uchybu najczęściej dotyczy różnicy zużycia pomiędzy wodomiarom głównym, a sumą wodomiarów lokalowych. Wykazana różnica to najczęściej woda, która jako nie

opomiarowania została zużyta na uzupełnienie wody w instalacji grzewczej, na podlewanie trawników czy utrzymaniu czystości w częściach wspólnych, ale również woda utracona w wyniku niezamierzonego i niekontrolowanego wypływu poza instalację. Jeżeli lokal wyposażony jest w sprawne urządzenie pomiarowe, to podstawę indywidualnego rozliczenia stanowi wykazane zużycie, w przypadku braku urządzenia pomiarowego lub jego niesprawności, lokal zostaje obciążony kosztami uśrednionymi, najczęściej w odniesieniu do ilości zamieszkujących w lokalu osób. Również tzw. wodę gospodarczą najczęściej rozliczamy w odniesieniu do ilości osób zamieszkujących w lokalu.

Odprowadzenie nieczystości stałych

Rozliczenie kosztów odprowadzenia odpadów stałych było najmniej skomplikowane. Najczęściej stosowaną przed wprowadzeniem Ustawy zmieniającej zasady odbioru nieczystości stałych w nieruchomościach wielolokalowych praktyką było rozliczenie poniesionych kosztów w odniesieniu do ilości zamieszkujących osób, ale na rynku stosowane są również zasady rozliczenia względem lokalu czy jego powierzchni.

Jak sporządzić prawidłowy regulamin rozliczenia mediów ?

Jak prawidłowo rozliczyć media ?

zapraszamy na nasze szkolenia i wsparcie praktyczne: www.institut-transfer.pl