

Jak czytać rozliczenie ciepła

Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (zwane dalej Rozporządzeniem)*, zostaliśmy zobowiązani do wprowadzenia zmian w rozliczeniu ciepła, które szczegółowo zostały opisane w nowym obowiązującym od 1 stycznia 2023 roku *Regulaminie rozliczania kosztów dostawy i zużycia ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody do celów gospodarczych w zasobach SM „Górnik” w Jaworznie (zwany dalej Regulaminem)*.

Rozliczenie ciepła – jak każde – zawsze wzbudza komentarze i emocje. Te ostatnie są tym większe im więcej należy dopłacić do zużytego na nasze potrzeby ciepła lub też im mniejsza jest kwota otrzymanego do rozliczenia zwrotu wpłacanych zaliczek. Wtedy szukamy przyczyn, bo oszczędzamy a tu...

Generalnie nasze porównanie rozpoczynamy od sprawdzenia ubiegłorocznego rozliczenia. Do niego odnosimy kwoty, ilości jednostek itd. Ten powrót do przeszłości jest kompletnie niepotrzebny, gdyż wszelkie dane poza powierzchniami są zmienne. Inne są ceny ciepła – systematycznie drożeje, a ostatnio nie mało, różna jest długość sezonu grzewczego. Czynniki atmosferyczny + długość (czas) grzania wpływa na dostarczanie ciepła i jego zużycie, co przekłada się na jednostki podzielników. Słowem na początku każdego sezonu jest bardzo wiele niewiadomych i tak na dobrą sprawę w uproszczeniu wiemy tylko, że nasza nieruchomości, nasze mieszkanie mają tyle a tyle metrów i że trzeba będzie grzać. Aha, znana jest nam także wysokość wpłacanych zaliczek.

Mamy rozliczenia

Na podstawie przeprowadzonych odczytów z zamontowanych w mieszkaniach podzielników kosztów ogrzewania, firma TECHEM kolejny raz dokonała rozliczenia.

Każdy z zamieszkałych otrzymał wydruk – patrz załącznik – i już wie czy ma nadpłatę i otrzyma zwrot, czy też będzie musiał dopłacać, bo zużył więcej ciepła i wpłacane w ciągu roku zaliczki nie wystarczyły na pokrycie całorocznych kosztów ogrzewania mieszkania. Wielu z nas nie bardzo wie jak wyliczone zostało zużycie ciepła w jego mieszkaniu.

Wyjaśniając wyliczenia dokonaliśmy tego w oparciu o rozliczenie jednego z mieszkań o powierzchni 50,95 m² – ze zrozumiałych względów nie możemy podać ani nazwiska, ani dokładnego adresu. Całość jest z pozoru skomplikowana, ale jeżeli krok po kroku będziemy postępować według podanego przykładu – oczywiście wstawiając dane z naszego rozliczenia – to szybko uporamy się ze sprawdzeniem.

Co wynika z wydruku?

Wydruk podzielić można na kilka składowych.

Część pierwsza

W części pierwszej – ogólnej uwidoczniono wszystkie dane dotyczące Administratora, użytkownika mieszkania i firmy dokonującej rozliczenia ciepła.

Część druga

W części drugiej (na szarym tle) – zawarto najważniejszą dla nas informację: sumę wniesionych przedpłat, wyliczone koszty roczne oraz wyliczony wynik tj.: nadpłatę lub niedopłatę.

W naszym przypadku przedpłaty to kwota: 1.134,00 zł. Koszty: 1.651,06 zł i niedopłata czyli: 1.134,00zł – 1.651,06zł = - 517,06 zł.

Skąd biorą się te kwoty?

Część trzecia – Podział kosztów całkowitych

Regulamin, paragraf 8 punkt 3 wskazuje konieczność zaliczenia w poczet części kosztów stałych: zamówioną moc ciepła opłatę stałą za usługi przesyłowe, koszty strat ciepła i nieopomiarowanych części pomieszczeń oraz strat instalacyjnych. Analiza, zatwierdzona Uchwałą Rady Nadzorczej 8/4/2024, wskazuje, że średni udział kosztów stałych oscyluje w granicach 60%.

Wobec powyższego w części dotyczącej „**Podziału kosztów całkowitych**” podano kolejno następujące informacje:

Koszty ogrzewania - całkowite koszty ogrzewania nieruchomości (koszty wynikające ze wskazań licznika ciepła i obowiązującej taryfy dostawcy = 189.319,56 zł),

Koszty podstawowe (stałe) - 60% kosztów ogrzewania (113.591,74zł) podzielone przez sumę powierzchni ogrzewanych nieruchomości (5.016,210 m²) daje nam cenę jednostkową (22,644933 zł), która pomnożona przez konkretną powierzchnię lokalu (50,95 m²) wynikowo pokazuje udział danego mieszkania w kosztach stałych (**1.153,76 zł**).

Koszty zużycia - 40% kosztów ogrzewania (75.727,82 zł).

Ryczałty łącznie - Wyliczenie ceny jednostkowej ryczałtowej. Jest to pełne 40% kosztów zmiennych podzielone przez m² nieruchomości ogrzewanej, tj: 75.727,82 zł : 5.016,210 m² = 15,10 zł/m². Po przemnożeniu ceny jednostkowej przez sumę powierzchni ryczałtowych z całej nieruchomości otrzymujemy ryczałty łącznie (7.350,27 zł). Cena jednostkowa ryczałtowa pomnożona przez metraż powierzchni nieopomiarowanych w przykładowym lokalu daje udział kosztowy powierzchni ryczałtowych w rozliczeniu ciepła, czyli: 15,10 zł/m² x 3.13 m² = **47,26 zł**.

Koszty zużycia - 40% kosztów ogrzewania pomniejszone o ryczałty łącznie: 75.727,82 zł – 7.350,27 zł = 68.377,55 zł.

Koszty zużycia 68.377,55 zł podzielone przez zsumowane zużycie z wszystkich podzielników nieruchomości tj. 42.073,080 jpk pozwala obliczyć cenę jednostkową (1,625209 zł), która pomnożona przez sumaryczne wskazania podzielników w mieszkaniu (wraz z doliczeniem/odliczeniem wartości przekraczających min lub max, ale o tym później) – 224,754 jpk – określa udział w kosztach zużycia zależny od użytkownika (**365,27 zł**) – wyliczenia są dokonywane do 6 miejsc po przecinku!

Dodanie kosztów podstawowych (**1.153,76 zł**), zużycia (**365,27 zł**) i ryczałtu (**47,26 zł**) daje koszt ogrzewania mieszkania bez kosztów rozliczenia. W przykładzie jest to kwota **1.566,29 zł**.

Opłata stała za podzielnik - Zgodnie z **Regulaminem – Rozdział IV paragraf 7 punkt 9**:

W rozliczeniu kosztów ogrzewania, począwszy od rozliczenia za 2023 rok, wprowadza się na okres 10 lat opłatę stałą w wysokości 1/10 ceny podzielnika na rok, która stanowi odrębną pozycję na druku rozliczeniowym. Cenę podzielnika odzwierciedlać będzie cena legalizacji o której mowa w punkcie 8.

Wobec powyższego liczba podzielników (3 szt.) pomnożona przez cenę jednostkową (5,25 zł) daje opłatę stałą za podzielniki (**15,75 zł**).

Zgodnie z Rozporządzeniem, Zarządcy zobowiązani zostali do zastosowania, przy rozliczeniu kosztów ogrzewania, współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku (**LAF**). W związku z koniecznością ich wyliczeń dla każdego lokalu, zgodnie z zatwierdzeniem Rady Nadzorczej koszty wykonania zostają doliczone (jednorazowo!) do indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania za rok 2023 w kwocie 43,05 zł/lokal.

Suma tych pozycji 15,75zł + 43,05 zł = **58,80 zł**.

Koszty rozliczenia

By otrzymać końcowy wynik do wyliczonej kwoty musimy dodać zapłatę za przeprowadzenie odczytów i rozliczenie 6,66 zł od podzielnika (kwota zależna od ilości podzielników w przykładzie 3 x 6,66 zł = 19,98 zł) oraz wyliczenie nowej przedpłaty (1,13 zł). Do całości zostaje doliczony należny 23% podatek VAT (4,86 zł) razem **25,97 zł**.

Koszty razem

W naszym przypadku ostateczne wyliczenie za ciepło to: **1.566,29 zł + 58,80 + 25,97 zł = 1.651,06 zł**.

Część czwarta - Zużycie do rozliczenia

W tej pozycji mamy zestawienie urządzeń (podzielników w konkretnych pomieszczeniach) z wartościami odczytów za rok 2023 oraz w odniesieniu do całego lokalu współczynnik wyrównawczy (**LAF**) – w tym przypadku 0,90.

Suma wskazań podzielników pomnożonych przez LAF jest podstawą do obliczeń udziału w kosztach zużycia.

Przywołane Rozporządzenie nakłada na nas obowiązek zastosowania w rozliczeniach przedziału pomiędzy zużyciem minimalnym a zużyciem maksymalnym w których nasze odczyty muszą się znaleźć. W przypadku wartości nie zawierających się w tym przedziale następuje odjęcie lub dodanie jednostek.

Jak zatem oszacować doliczenia/odliczenia?

W części szóstej rozliczenia podane zostały wartości minimalnego i maksymalnego zużycia na m² w danym budynku, gdzie dla naszego przykładu minimum wynosi 4,700 jpk/m².

Gdy przemnożymy metraż lokalu rozliczany z podzielników [50,95 m² (metraż całości lokalu) – 3,13 (metraż ryczałtu) – wartości zawarte w części trzeciej rozliczenia w kolumnie Państwa jednostki] czyli **47,82 m² x 4,700 jpk/m² = 224,754 jpk** otrzymamy minimalną wartość zużycia dla naszego lokalu.

Suma jednostek dla lokalu wynosi 27,00 czyli niestety poniżej minimum wobec czego odczyt musi zostać skorygowany o wynik działania: 224,754 jpk – 27,00 jpk = 197,754 jpk.

„Zgodnie z Regulaminem do Państwa zużycia dodano: 197,754 jpk”.

Analogiczne obliczenia należy przeprowadzić w przypadku przekroczenia maksymalnego zużycia, a wartość wyliczenia pomniejsza zużycie.

Część piąta – Przedpłata na następny rok

Ta pozycja rozliczenia to ustalenie przedpłaty na kolejny rok, która będzie składową naszego zaktualizowanego aneksu opłat czynszowych. W naszym przypadku wysokość miesięcznej przedpłaty to 144,00 zł.

Część szósta – określenie wartości zużycia minimalnego i maksymalnego

O zawartości tej części rozliczenia pisaliśmy już wcześniej

Część siódma – Historia zużyć

W ostatniej części rozliczenia przedstawione zostało graficzne porównanie sumarycznych zużyć podzielników w lokalu w odniesieniu do roku ubiegłego.

Pamiętajmy że koszty podstawowe stanowią stały element rozliczenia i jest obojętne w jakim zakresie (wskazania podzielników) korzystaliśmy w mieszkaniu z ogrzewania. Zapłacić je trzeba. Nasz wpływ ogranicza się do zmniejszania kosztów zmiennych. W tym przypadku istotnymi działaniami była termomodernizacja budynków a w chwili obecnej umiejętne korzystanie z zaworów termostatycznych. Niestety życie pokazuje, że działania oszczędnościowe mają wpływ na politykę cenową dostawcy ciepła, tj. SCE Jaworzno III Sp. z o.o.

W imieniu Zarządu
Pełnomocnik

Łukasz Domaradzki

ROZLICZENIE INDYWIDUALNE KOSZTÓW

Numer obiektu:
Polozenie lokalu:
Indeks klienta:
Data wydruku rozliczenia: 2024-03-01
Okres rozliczeniowy: 2023-01-01 - 2023-12-31
Okres użytkowania lokalu: 2023-01-01 - 2023-12-31

Adres obiektu
AL. PIŁSUDSKIEGO
43-603 Jaworzno

1

Dane użytkownika

43-603 Jaworzno

	Koszty	Przedpłata	Saldo
Koszty ogrzewania	1.566,29 PLN		
Oplata stała za podzielnik	58,80 PLN		
Koszty rozliczenia	25,97 PLN		
	1.651,06 PLN	1.134,00 PLN	Niedopłata 517,06 PLN

2

Podział kosztów całkowitych

	Koszty łącznie : w PLN	Liczba jednostek	=	Cena x jednostkowa	Państwa jednostki	=	Koszty w PLN
Koszty ogrzewania	189.319,56						
Koszty podstawowe	113.591,74	5.016,210 m ²	=	22,644933 x	50,950	=	1.153,76
Koszty zużycia	75.727,82						
Ryczałty łącznie	7.350,27		=	15,100000 x	3,130 m ²	=	47,26
Koszty zużycia	68.377,55	42.073,080 jpk	=	1,625209 x	224,754	=	365,27
Koszty ogrzewania							1.566,29
Oplata stała za podzielnik							
Oplata za urządzenie				5,250000 x	3,000	=	15,75
Przeliczenie współczynników wyrównawczych zużycia ciepła				43,050000 x	1,000	=	43,05
Oplata stała za podzielnik							58,80
Koszty rozliczenia							
Rozliczenie podzielnika				6,66 x	3,000	=	19,98
Ustalenie wysokości przedpłat				1,13 x	1,000	=	1,13
Lokal nieopom. nieodczyt.				15,94 x	0,000	=	0,00
VAT (23%)							4,86
Koszty rozliczenia							25,97
Koszty razem							1.651,06

3

Zużycie do rozliczenia

Nr urządzenia/ Skala	Pomieszczenie	Odczyt w mm	Stan bieżący	Stan poprzedni	Różnica	Wsp. Wyrównawczy	Suma jednostek
Podzielniki kosztów ogrzewania							
20973636	P1		12,000			0,90	10,800
20973614	K		4,000			0,90	3,600
20973638	P2		14,000			0,90	12,600
Suma jednostek							27,000

Zgodnie z Regulaminem do Państwa zużycia dodano: 197,754 jpk.

4

Przedpłata na następny rok

5

Nowa miesięczna przedpłata na C.O.

Przedpłata
PLN
144,00

Wyjaśnienia

Wyjaśnienie użytych skrótów i pojęć

K = kuchnia, P1 = pokój 1, P2 = pokój 2
jpk0 = rozliczane jednostki, m2 = m2 pow. rozliczanego budynku

Wartość minimalnego zużycia na m2 w budynku (50% średniego zużycia/m2): 4,700 jpk0/m2
Wartość maksymalnego zużycia na m2 budynku (250% średniego zużycia/m2): 23,501 jpk0/m2

6

Informacje dodatkowe

Oznaczenia dla rodzajów odczytów:

HA - odczyt główny
ZA - odczyt pośredni

Oznaczenia skrótów:

Wsp. wyrównawczy.- współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła lokalu

Rozliczenie wykonane w oparciu o zapisy Regulaminu rozliczania kosztów dostawy i zużycia ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody do celów gospodarczych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej "Górnik" w Jaworznie (zwany dalej REGULAMINEM)

Regulamin dostępny na stronie:

<https://smgornik-j.pl/wp-content/uploads/2023/10/Regulamin-ciepła-z-aneKsem.pdf>

Rozliczenie wykonano w Techem Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. na zlecenie S.M. "Górnik" w Jaworznie (umowa o rozliczeniach nr. 8/2012 z dnia 31.01.2012.).

Ryczałty łącznie - wyliczone według wzoru: **koszty zmienne nieruchomości / metraż całej nieruchomości * metraż lokalu (pomieszczenia) nieopomiarowanego.**

Ryczałty łącznie II - wyliczone według wzoru: **koszty zmienne nieruchomości / metraż całej nieruchomości * metraż lokalu (pomieszczenia/nieodczytanego** jeśli urządzenia nie funkcjonują z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu.

Ewentualne reklamacje winny być składane w formie pisemnej do Spółdzielni Mieszkaniowej z załączonymi kopiami dokumentów rozliczeniowych

Zgodnie z paragrafem 10 pkt 5 REGULAMINU wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z obowiązku uiszczenia opłat w nowej wysokości.

Zgodnie z paragrafem 10 pkt 6 REGULAMINU wyliczona kwota nadpłaty zostanie zaliczona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal.

Zgodnie z paragrafem 10 pkt 8 REGULAMINU wyliczona kwotę niedopłaty należy wpłacić do Spółdzielni wraz z najbliższą wpłatą należności za użytkowanie lokalu.

W przypadkach stwierdzenia samowolnej ingerencji użytkownika w instalację centralnego ogrzewania lub braku odczytu urządzenia pomiarowego nie funkcjonującego z przyczyn zależnych od użytkownika lokalu zostanie rozpoczęta procedura odszkodowawcza zgodnie z paragrafem 14 pkt REGULAMINU

ROZLICZENIE INDYWIDUALNE KOSZTÓW

Dane użytkownika

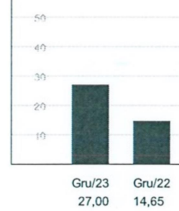
Okres rozliczeniowy:

Indeks klienta:

Numer obiektu:

Historia zużyć

Ogrzewanie (jpko)



7

Uprzejmie informujemy, że Państwa dane osobowe obejmujące imię, nazwisko i adres znajdują się w bazie danych "Techem" - Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. os. Lecha 121, 61-298 Poznań. Dane te są przetwarzane wyłącznie w celu wykonania umowy dotyczącej rozliczania kosztów ogrzewania i/lub wody zawartej z Właścicielem lub Zarządcą nieruchomości.