

Jak rozsądnie rozliczać media w budynkach?



Najnowsze systemy? Zarządcy odpowiadają: nie dziś...

Poniższy tekst stanowi wprowadzenie do artykułów szczegółowo zajmujących się kwestią opomiarowania oraz rozliczenia mediów w budynkach wielorodzinnych.

Zarządzający nieruchomościami często zgłaszają szereg problemów związanych z kwestią rozliczania energii cieplnej oraz wody. Znacząca grupa tych problemów, biorąc pod uwagę dzisiejsze technologie, mogłaby zostać rozwiązana poprzez prawidłowe opomiarowanie budynków oraz doposażenie w systemy wspomagające szybką analizę danych.

Niestety często, po zapoznaniu się z dostępnymi rozwiązaniami, można usłyszeć tytułowe „...nie dziś...”. Zaniechanie działań jest najgorszym z możliwych rozwiązań, które ponadto pozostaje w sprzeczności z pojęciem zarządzania.

Świadome pozbycie się wiedzy - a kto ma wiedzę, ten ma władzę (w naszym kontekście nad kosztami) - jest niezrozumiałe. Jedyne co mogłoby wyjaśniać taki stan, to obawa przed wybraniem rozwiązania, które nie spełni oczekiwań mieszkańców. Trzeba otwarcie przyznać, że ważnym „sojusznikiem” dla przyspieszenia decyzji jest panująca moda i ludzka natura - chcę mieć, to co sąsiad (a najlepiej coś lepszego).

Warto podkreślić, co udowodnimy w kolejnych felietonach, że rodzaj zastosowania danego typu urządzenia ma mniejsze znaczenie (choć właśnie na ten aspekt często zwraca się głównie uwagę) niż fakt wdrożenia opomiarowania.

Stąd spróbujmy wspólnie zastanowić się, jakie rozwiązania techniczne brać pod uwagę dla wybranych przypadków.

Możliwości opomiarowania zależnie od charakteru budynku i sposobu zasilania w energię ciepłą

Energia cieplna - ogrzewanie pomieszczeń

Opomiarowanie lokali mieszkalnych, w zakresie centralnego ogrzewania, zdeterminowane jest rodzajem instalacji c.o. w budynku oraz sposobem zasilania w energię ciepłą (tabela).

Komentarz: w budynkach wielorodzinnych z poziomym rozprowadzeniem ciepła - przystosowanych do opomiarowania ciepłomierzami mieszkaniowymi - podzielniki elektroniczne z modułem radiowym stanowią dziś alternatywę ekonomiczną (bez faktycznej straty jakości rozliczeń). Systemy zdalnego odczytu urządzeń mają bezdyskusyjną przewagę nad tradycyjnymi systemami w budynkach, gdzie jest trudny dostęp do lokali.

Przy obecnym wysokim koszcie zakupu energii cieplnej ważny jest również właściwy podział kosztów w węzle c.o.: na centralne ogrzewania oraz ciepłą wodę użytkową. Stąd zastosowanie podliczników - najłatwiej zrealizować dla obwodu c.o., chociaż znane są skuteczne metody pomiaru ilości ciepła dostarczonego na potrzeby c.w.u. Różnica we wskazaniach pomiędzy ciepłomierzem głównym a podlicznikiem wskaże wartość energii cieplnej zużytej na potrzeby drugiego medium.

Energia cieplna na potrzeby centralnej wody użytkowej

Opomiarowanie budynku umożliwiające rozliczenie kosztów podgrzewu centralnej wody użytkowej jest w miarę proste.

Komplet urządzeń jest następujący:

- w węźle budynku: podlicznik c.o. – pozwalający obliczyć koszt energii cieplnej zużytej na potrzeby c.w.u. poprzez odjęcie wskazań podlicznika c.o. od wskazań ciepłomierza głównego dostawcy;
- wodomierz/podlicznik wodomierza głównego wodociągów, zamontowany na dopuszczenie zimnej wody do wymiennika c.w.u. – pozwalający na wyliczenie ilości wody ciepłej zużytej przez mieszkańców. Zdarza się, że pomija się ten element, przyjmując sumę zużyć wodomierzy c.w.u. w budynku. Jednakże zalecam stosowanie ww. przynajmniej z dwóch powodów: po pierwsze uzyskujemy możliwość monitoringu różnic (co jest istotne np. dla wykrywania przecieków), po drugie pomaga to w precyzyjnym obliczeniu kosztu podgrzewu m³;
- wodomierze mieszkaniowe ciepłej wody – pozwalające wyliczyć indywidualny koszt podgrzewu ciepłej wody w danym lokalu. Niewłaściwe jest stosowanie opomiarowania z użyciem dwóch wodomierzy, cyrkulacji c.w.u. w lokalach. Otrzymane w ten sposób wartości zużycia są fałszywe, uniemożliwiając prawidłowe rozliczenie kosztów c.w.u.

Algorytm rozliczania kosztów - propozycja na rozsądne rachunki

Podstawą, jaką proponuję przyjąć, jest zasada kosztowa tzn.:

- koszty wynikające z faktury dostawcy energii cieplnej tj. centralne ogrzewania oraz podgrzew c.w.u. bilansujemy razem;
- koszty wynikające z faktury dostawcy wody bilansujemy w odniesieniu do zużytej wody w lokalach.

Jest to oczywiste, jednakże w praktyce zarządcy wielokrotnie mają z tym problem. Wynika to z faktu, że wodomierze mieszkaniowe ciepłej wody stanowią również podstawę, wraz z wodomierzami mieszkaniowymi zimnej wody, do obliczenia kosztu zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

Przyjęcie „priorytetu ważności” – ważne dla mnie jest to, co mam do zrobienia teraz, powoduje, że w chwili, gdy rozliczamy koszty ogrzewania, kumulują się błędy z wcześniejszych naszych działań. Rozliczanie wody (również c.w.u.) odbywa się w ciągu roku częściej (2x lub nawet 4x w roku) niż rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania. Skutkiem powyższego, niewłaściwy lub błędny podział kosztów energii cieplnej może spowodować niepotrzebny stres i nerwy.

Proponuję algorytm następujący:

1. koszt całkowity (c.o. lub c.w.u.): koszt wynikający z rachunku dostawcy (wszystkie koszty) dzielimy na:

- koszty zużycia rozliczane na podstawie wskazań urządzeń (wodomierzy, podzielników, ciepłomierzy);
- koszty stałe – dzielone na powierzchnię (udział lokalu w nieruchomości). Procentowy udział tych kosztów nie powinien przekroczyć w przypadku c.o. 50% wszystkich kosztów ogrzewania, dla c.w.u. 20% (strata na cyrkulacji).

1. koszt zużycia:

- całkowity koszt zużycia dzielimy przez sumę wskazań zużycia urządzeń zainstalowanych w lokalach tzn.:
 - koszt c.o. dzielimy przez sumę wskazań zużyć podzielników lub ciepłomierzy,
 - koszt c.w.u. dzielimy przez sumę wskazań zużyć wodomierzy ciepłej wody,
- z tak wyliczoną wartością jednostkową „wracamy” do indywidualnego zużycia zarejestrowanego przez urządzenia w lokalu.

Przestrzegając powyższej procedury, uzyskamy oczekiwany skutek:

- wysokość kosztów danego lokalu będzie proporcjonalna do zarejestrowanego zużycia (mniej zużyłem, mniej zapłaciłem),
- indywidualne rozliczenie będzie zawierało tylko 2 pozycje, przez co będzie przejrzyste i łatwe do sprawdzenia przez użytkownika,
- unikniemy zagrożenia przegrania ewentualnego procesu sądowego (a tych było w ub. roku nadspodziewanie dużo), w sytuacji gdy rzeczoznawca sądowy nie podzieli naszego „odkrywczego” pomysłu na metodę rozliczeń.

Podsumowanie

Opracowując regulamin rozliczeń, należy dążyć do jak najprostszego algorytmu. „Doktoryzowanie” się przy rozliczeniach, a więc pieniądzech wielu ludzi, jest niebezpieczną strategią. Dlaczego? Zbyt rozbudowany algorytm rozliczania najczęściej kończy się tym, że większość rozliczanych nie ma szansy zrozumieć metody wyliczenia ich należności. A to prosta droga do kontestacji, frustracji, wreszcie podejrzliwości co do intencji usługodawcy.

Drodzy zarządzający, pamiętajcie! To Wy macie decydujący wpływ na algorytm, jaki zastosuje firma rozliczeniowa! Praktyka pokazuje, że prawie zawsze warto doposażyć budynek w radiowe systemy monitorująco-odczytowe. Oczywiście, jak zawsze obowiązuje zasada zdrowego rozsądku, tzn. ma być łatwiej dla zarządcy i dla mieszkańców.

Wielość rozwiązań technicznych na rynku znacznie ułatwia wybór optymalnego rozwiązania. Reasumując: warto sobie powiedzieć, że jeżeli „nie dziś...” to na pewno jutro...!

Autor: Wojciech Ciejka

Źródło: www.instalreporter.pl

KONTAKT

**Instal
Reporter**
InstalReporter

E-mail: redakcja@instalreporter.pl

WWW: www.instalreporter.pl

Tel: +48 22 403 99 04, 600 055 160

Adres:

ul. Uprawna 38
02-967 Warszawa

