



Warszawa, dn. 9.04.2025 r.

SBM/194/2025

MIESZKAŃCY NIERUCHOMOŚCI NEHRU I WOLICA

INFORMACJA DOTYCZĄCA PODZIELNIKÓW KOSZTÓW CIEPŁA

Szanowni Państwo,

W związku z kontynuacją prac nad przygotowaniem przedsięwzięcia mającego na celu montaż podzielników kosztów ciepła oraz prowadzenie rozliczeń części kosztów ogrzewania lokali w oparciu o ich wskazania Zarząd i Rada Nadzorcza przedstawiają kolejną informację dotyczącą tego przedsięwzięcia.

W pierwszym rzędzie informujemy, że przygotowany został projekt *Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w SBM „Ec Siekierki”*, na podstawie którego prowadzone będą rozliczenia kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomościach Nehru i Wolica, który będzie podlegał następnie zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą SBM „Ec Siekierki”.

Analizując metodykę rozliczania kosztów ogrzewania opartą w części na odczytach wskazań podzielników kosztów Zarząd zwrócił szczególną uwagę na sposób wyznaczania współczynników wyrównawczych LAF. Współczynnik LAF, czyli współczynnik redukcyjny położenia mieszkania, jest kluczowym elementem procesu podziału kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wielorodzinnych. Jego celem jest zapewnienie sprawiedliwego i równego rozłożenia obciążeń finansowych między mieszkańcami różnych lokali w budynku. Współczynnik LAF pomaga uniknąć sytuacji, w której mieszkańcy niektórych lokali płacą zbyt wiele, podczas gdy inni płacą zbyt mało. Zapewnia to większą równość w opłatach za ogrzewanie i zapobiega powstawaniu dysproporcji w podziale kosztów ogrzewania na lokale pod warunkiem, że sposób korzystania z ciepła nie wykracza poza powszechnie uznawane normy.

Istnieją dwie podstawowe metody wyznaczania współczynników LAF. Pierwszą z nich jest metoda uproszczona, polegająca na doborze jego wartości z tabeli, która powinna być stosowana jedynie w przypadku, gdy wszystkie przegrody zewnętrzne w budynku posiadają jednolite ocieplenie, a sam obiekt ma kształt regularnego prostopadłościanu. Jest ona prosta i szybsza, zwiera jednak znaczne uproszczenia, co rodzi ryzyko niepełnego odzwierciedlenia rzeczywistych strat ciepła dla danego lokalu.

Zdecydowanie bardziej precyzyjna jest metoda obliczeniowa, która bazuje na analizie strat ciepła w poszczególnych lokalach, uwzględniającej umiejscowienie lokalu w bryle budynku, budowę i rodzaj przegród wewnętrznych i zewnętrznych, a także wiele innych czynników, które mogą mieć wpływ na straty ciepła. W metodzie obliczeniowej uwzględniamy m.in.:

- stan techniczny budynku
- strefę klimatyczną, w której leży budynek
- rodzaj i powierzchnia przegród
- usytuowanie budynku względem stron świata
- izolacja termiczna przegród
- stolarka okienna i drzwiowa

- osłonięcie budynku
- straty ciepła do lokali sąsiednich/klatek schodowych
- dokładna powierzchnia użytkową każdego lokalu.

Aby dokonać poprawnej analizy współczynników LAF, należy wyznaczyć wskaźnik strat ciepła dla każdego lokalu. W tym celu wartość zapotrzebowania na ciepło należy odnieść do jego powierzchni i kubatury. Najmniejszy wskaźnik strat dotyczy mieszkania „najcieplejszego”, czyli o najmniejszym jednostkowym zapotrzebowaniu na ciepło odniesionym do jego powierzchni lub kubatury. Następnie wartość tę dzieli się przez wskaźniki strat ciepła pozostałych mieszkań. W ten sposób wyznacza się współczynnik LAF dla każdego lokalu.

Biorąc pod uwagę istotne znaczenie wartości współczynników LAF przy rozliczaniu kosztów ogrzewania lokali Zarząd zdecydował o przyjęciu do ich wyznaczania metody obliczeniowej. Wymaga ona dużych nakładów pracy, zarówno po stronie Spółdzielni przy przygotowaniu dokumentacji, jak i po stronie firmy prowadzącej obliczenia, wiąże się też z pewnymi kosztami, jednakże gwarantuje wyższą jakość rozliczeń.

W związku z tą decyzją termin montażu podzielników kosztów ogrzewania ulegnie przesunięciu, nie wpłynie to jednak na harmonogram całego przedsięwzięcia, gdyż wprowadzenie nowego sposobu rozliczania kosztów ciepła planowane jest na okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2026 roku, jak informowaliśmy Państwa już wcześniej.

Dla osób, które wyprzedzająco chciałyby się zapoznać z projektem *Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w SBM „Ec Siekierki”* został on zamieszczony na stronie internetowej SBM „Ec Siekierki” (www.sbm-siekierki.waw.pl) w zakładce „PODZIELNIKI KOSZTÓW CIEPŁA – SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE DLA MIESZKAŃCÓW”, a mieszkańcy nie dysponujący dostępem do Internetu mogą otrzymać wydrukowany egzemplarz w siedzibie Spółdzielni.

Zarząd SBM „Ec Siekierki”

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
SBM EC SIEKIERKI

mgr Sebastian Piekutowski

Prezes Zarządu
SBM Ec Siekierki

mgr inż. Andrzej Komecki