

XIV

OGÓLNOPOLSKI KONGRES ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

11 STYCZNIA 2024 R.

CENTRUM KONFERENCYJNE WEST GATE



ORGANIZATOR:

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA



JAK ROZLICZAĆ CIEPŁO Z UWGLĘDNIENIEM LAF ?

MARCIN CELIŃSKI – *Wiceprezes zarządu Lux Dom Sp. z o.o.*

XIV OGÓLNOPOLSKI KONGRES ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

11 STYCZNIA 2024 R.

CENTRUM KONFERENCYJNE WEST GATE

Na podstawie rozporządzenia ministra klimatu i środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku (DzU2021 poz.2273) przepisy nałożyły na właścicieli lub zarządców nieruchomości

obowiązek wprowadzenia do sposobu rozliczenia ciepła współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku (LAF).

Współczynniki LAF są to współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, uwzględniające niekorzystne, pod względem energetycznym, położenie lokalu mieszkalnego w bryle budynku.

Metodyka obliczeń tych współczynników oparta jest na Polskich Normach PN-EN 12831:2006/PN-EN 12831-1:2017-08 i PN-EN ISO 6946:2017-10.



ORGANIZATOR:

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA



XIV

OGÓLNOPOLSKI KONGRES ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

11 STYCZNIA 2024 R.

CENTRUM KONFERENCYJNE WEST GATE

Narzucony obowiązek wprowadzenia tych współczynników dla nieruchomości wymusza zmianę **zapisów regulaminów rozliczania mediów**.

LAF dla każdego lokalu w nieruchomości wyliczają specjaliści w dziedzinie energetyki i budownictwa, przygotowują ekspertyzy. Na podstawie ich opracowań każdy lokal otrzymuje własny, indywidualny LAF.

Zgodnie z metodologią w 99% przypadków lokale w całej nieruchomości wielolokalowej otrzymają LAF **poniżej wartości 1**.
Przykład:

0,71	0,83	0,83	0,70
0,82	1,0	1,0	0,82
0,82	0,95	0,95	0,82
0,68	0,78	0,78	0,68

A – Metoda obliczeniowa

0,8	0,9	0,9	0,8
0,9	1,0	1,0	0,9
0,9	1,0	1,0	0,9
0,8	0,9	0,9	0,8

B – Metoda uproszczona



OGÓLNOPOLSKI KONGRES
ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

ORGANIZATOR:

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA


zarządzanie nieruchomościami

XIV OGÓLNOPOLSKI KONGRES ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

11 STYCZNIA 2024 R.

CENTRUM KONFERENCYJNE WEST GATE

Metoda uproszczona jest to metoda dopuszczalna jedynie w przypadku, gdy wszystkie przegrody zewnętrzne są jednakowo docieplone i budynek ma kształt regularnego prostopadłościanu. Metoda ta poprzez uproszczenia zdarza się, że nie pokazuje faktycznych strat ciepła poszczególnych lokali i w większości przypadków ma zastosowanie jedynie do budynków starszych tzw. Z wielkiej płyty.

Z uwagi na wskazaną metodologię, w wyniku zastosowania LAF do rozliczenia ciepła z lokali, **koszty zużycia ciepła z całej nieruchomości będą pomniejszone o LAF.**

Pozostanie więc **różnica kosztów za ciepło** w lokalach do rozliczenia w całej nieruchomości.

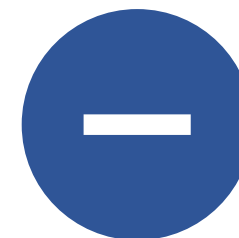


ORGANIZATOR:

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

Lux
Dom
zarządzanie nieruchomościami



XIV OGÓLNOPOLSKI KONGRES ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

11 STYCZNIA 2024 R.

CENTRUM KONFERENCYJNE WEST GATE



ORGANIZATOR:

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA

Lux
Dom
zarządzanie nieruchomościami



Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r.

zarządca nieruchomości zobligowany jest do wyboru sposobu rozliczenia różnicy,

stymulując energooszczędność wśród właścicieli lokali.

XIV OGÓLNOPOLSKI KONGRES ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

11 STYCZNIA 2024 R.

CENTRUM KONFERENCYJNE WEST GATE

W sezonie zebrań 2023 zaproponowaliśmy naszym klientom uchwały z metodą obliczeniową rozliczenia z zastosowaniem

ISE – indeksu stymulacji energooszczędności, a będącego autorskim rozwiązaniem odpowiadającym wytycznym i zapisom ww. rozporządzenia z 7 grudnia 2021.

Zależy nam, aby właściciele lokali ograniczający zużycie ciepła w lokalach, **stosujący metody oszczędności - płacili mniej**. ISE uwzględnia rozliczenie różnicy kosztów po zastosowaniu LAF zależnie od zużycia ciepła w danym lokalu.



ORGANIZATOR:

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA


zarządzanie nieruchomościami

XIV OGÓLNOPOLSKI KONGRES ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

11 STYCZNIA 2024 R.

CENTRUM KONFERENCYJNE WEST GATE



ORGANIZATOR:

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA



Wyliczenie zużycia ciepła w lokalu z zastosowaniem współczynnika LAF:

$$QLAF = Q * LAF$$

QLAF- skorygowane zużycie ciepła w lokalu [Gj] lub [kWh] (odczyt z urządzenia pomiarowego)

Q – zużycie ciepła w lokalu

LAF – współczynnik korygujący względem położenia lokalu w bryle budynku.

XIV OGÓLNOPOLSKI KONGRES ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

11 STYCZNIA 2024 R.

CENTRUM KONFERENCYJNE WEST GATE



ORGANIZATOR:

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA



Rozliczenie różnicy sumy zużycia ciepła i sumy skorygowanego zużycia ciepła w lokalach współczynnikiem LAF mające za **zadanie stymulować energooszczędność** w lokalach.

$$RLAF = \Sigma Q - \Sigma QLAF$$

RLAF – różnica sumy zużycia ciepła w lokalach i sumy skorygowanego zużycia ciepła w lokalach

$$WSE = RLAF / \Sigma QLAF$$

WSE - współczynnik stymulacji energooszczędności nieruchomości

$$ISE = QLAF * WSE$$

ISE – indeks stymulacji energooszczędności dla lokalu
WSE - współczynnik stymulacji energooszczędności nieruchomości

XIV OGÓLNOPOLSKI KONGRES ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

11 STYCZNIA 2024 R.

CENTRUM KONFERENCYJNE WEST GATE



ORGANIZATOR:

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA



Wyliczenie kosztu zużycia ciepła na potrzeby ogrzewania lokalu

$$KQ = QLAF * CQ$$

KQ – koszt zużytego ciepła

QLAF- skorygowane zużycie ciepła w lokalu [Gj] lub [kWh] (odczyt z urządzenia pomiarowego)

CQ – cena zakupu ciepła z faktury od dostawcy

Wyliczenie kosztu stymulacji energooszczędność wśród właścicieli

$$KISE = ISE * CQ$$

KISE – koszt stymulacji energooszczędność

ISE – indeks WSE dla lokalu

CQ – cena zakupu ciepła z faktury od dostawcy

XIV

OGÓLNOPOLSKI KONGRES ZARZĄDCÓW NIERUCHOMOŚCI

11 STYCZNIA 2024 R.

CENTRUM KONFERENCYJNE WEST GATE



ORGANIZATOR:

 MUNICIPIUM SA

WSPÓLNOTA
MIESZKANIOWA



Dziękuję za uwagę

m.celinski@lux-dom.pl, 509 754 720