

Żory, dnia 30.12.2022r.

## Zarządzenie nr 84/22

Dyrektora Zarządu Budynków Miejskich w Żorach z dnia 30.12.2022 r.

**w sprawie: wprowadzenia w życie nowego „Regulaminu rozliczania kosztów ciepła w zasobach Zarządu Budynków Miejskich w Żorach”**

Na podstawie: § 4, pkt 4, ppkt 3 Regulaminu Organizacyjnego ZBM

**zarządzam:**

### § 1

Wprowadzić w życie nowy Regulamin rozliczania kosztów ciepła w zasobach Zarządu Budynków Miejskich w Żorach, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia

### § 2


Wykonanie niniejszego zarządzenia powierzam pracownikom działu administracji oraz działu księgowości czynsze

### § 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 01.01.2023 r.

### § 4

Traci moc zarządzenie nr 21/2020 z dnia 30.06.2020r.

DYREKTOR  
  
Joanna Gembalczyk

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA  
w zasobach Zarządu Budynków Miejskich  
w Żorach**

§ 1.

1. Regulamin rozliczania kosztów ciepła w ZBM opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:

- a) ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo Energetyczne (Dz. U. z 22r poz. 1385, 1723 z późniejszymi zmianami),
- b) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2022, poz.172),
- c) Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 22 września 2017r w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. 2017r poz. 1988 z późniejszymi zmianami),
- d) ustawa z dnia 07 czerwca 2001r - „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020r poz. 2028 z późniejszymi zmianami),
- e) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07 grudnia 2021 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 ( Dz. U. 2021 poz.2273),
- f) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. 2022 poz. 1225),
- g) ustawa z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw ( Dz. U.2021 poz.868),
- h) umowa zawarta między odbiorcą, a dostawcą ciepła na dostarczanie ciepła do budynków ZBM.

2. Niniejszy regulamin rozliczania kosztów ciepła stanowi podstawę do określenia metody dokonywania rozliczeń kosztów ciepła przez odbiorcę – ZBM i do zawarcia umowy między ZBM, a firmą, w zakresie dotyczącym metody dokonywania usługi rozliczania kosztów ciepła przez firmę rozliczającą.

3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

Odbiorca – ZBM, kupujący ciepło na podstawie umowy z Dostawcą ciepła lub dostarcza je z własnych źródeł i instalacji ciepłych.

Dostawca ciepła – przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gosp. w zakresie

obrotu ciepłem, od którego odbiorca (ZBM) na podstawie umowy kupuje to „ciepło”.

Firma – podmiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu odbiorca na podstawie odrębnej umowy zlecił rozliczanie kosztów ciepła.

Lokal - lokal mieszkalny lub użytkowy.

Indywidualne urządzenie pomiarowe - wodomierz, ciepłomierz lokalowy lub podzielnik kosztów ciepła, rejestrujący pobór ciepła w lokalu mieszkalnym lub użytkowym.

C.w.u – ciepła woda użytkowa.

C.o.- centralne ogrzewanie.

Koszty całkowite – całość kosztów związana z zakupem energii cieplnej i jej rozliczeniem. Składają się na nie koszty zakupu i koszty rozliczenia.

Okres rozliczeniowy – okres określony datami, pomiędzy jednym i drugim rozliczeniem.

## § 2.

Elementy instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w budynkach ZBM stanowią wyposażenie tych budynków to:

- rury przyłączeniowe– piony, poziomy, gałązki (bez armatury),
- węzły centralnego ogrzewania,
- grzejniki wraz z termostaworami,
- armatura odcinająca (zawory pod pionami, przy odejściu od pionów, w węzłach cieplnych i rozdzielnikach).

## § 3.

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających grzejników a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka,) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii i tarasów oraz piwnic przynależnych do lokali, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalację grzewczą

## § 4.

Ustalenie kosztów ciepła i ich podział:

1. Całkowitymi kosztami ciepła niezbędnego do ogrzania wody do celów c.o. i c.w.u w okresie rozliczeniowym są:

1.1) opłaty stałe:

koszty na które składają się składniki stałe, wynikające z opłaty za zamówioną moc cieplną, opłaty przesyłowe, opłata abonamentowa, energia elektryczna do pracy pomp,

1.2) opłaty zmienne, na które składają się:

koszty zakupu ciepła, zmienne opłaty przesyłowe i wartości zużytego nośnika ciepła.

2. W przypadku dostarczania do budynku ciepła na cele c.o i c.w.u. przez jednego dostawcę, koszty dzieli się na opłaty dotyczące c.o i opłaty dotyczące c.w.u. zgodnie ze wskazaniem mierników.

#### § 5.

1. Obsługą systemu indywidualnego rozliczania kosztów ciepła, dla lokali wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe, wraz z odczytami na podstawie umowy zajmuje się wyspecjalizowana Firma.
2. Rozliczenia kosztów ciepła na cele c.o w budynkach nieopomiarowanych w indywidualne urządzenia pomiarowe dokonuje pracownik ZBM.
3. Rozliczenia kosztów ciepła na cele c.w.u w budynkach wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe dokonuje pracownik ZBM. Odczyty urządzeń pomiarowych dokonywane są przez wyspecjalizowaną firmę lub pracownika ZBM.
4. Rozliczenia kosztów ciepła na cele c.o oraz c.w.u w budynku przy ul. Wodzisławskiej 70 w Żorach dokonuje pracownik ZBM.

#### § 6.

Okresy rozliczeniowe, które obejmują nie więcej niż 12 miesięcy, ustala Dyrektor ZBM.

#### § 7.

Zasady rozliczania kosztów c.o.-lokali niewyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe:

1. Koszty ogrzania budynku niewyposażonego w podzielniki lub ciepłomierze, rozlicza się na poszczególne lokale w tym budynku, proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w tym budynku, tak aby suma opłat zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę (ZBM) kosztów ciepła, dostarczonego do budynku. Różnica pomiędzy zaliczką wnoszoną przez najemcę a kosztem c.o. jest do zwrotu bądź do zapłaty.
2. Do rozliczeń kosztów lokali niewyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe stosuje się współczynniki wyrównawcze równe 1,0.
3. Użytkownicy lokali mieszkalnych w budynku o którym mowa w § 7. pkt.1 zobowiązani są wносить miesięczne zaliczki, ustalone na podstawie kosztu ogrzania budynku w ostatnim okresie rozliczeniowym. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego.
4. Użytkownicy lokali użytkowych rozliczani są na podstawie rzeczywistych kosztów, które określone są na podstawie faktur VAT od Dostawcy ciepła.

#### § 8.

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. lub ciepłomierze lokalowe:

- 1 Obsługę systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla budynków rozliczanych na podstawie wskazań podzielników kosztów c.o. lub ciepłomierzy lokalowych dokonuje wyspecjalizowana Firma rozliczeniowa.
2. Koszty ciepła:
  - 2.1 zgodnie z §4 pkt 1.1 ( opłaty stałe), podlegają rozliczeniu na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,

2.2 zgodnie z §4 pkt 1.2 ( opłaty zmienne), podlegają podziałowi na:

2.2.a) koszty ogrzewania części nieopomiarowanej, na którą składają się koszty ciepła związane z ogrzewaniem łazienek, pomieszczeń ogólnego użytku, nierejestrowanym ciepłem emitowanym przez piony grzewcze i inne nieopomiarowane elementy grzewcze oraz koszty związane z koniecznością utrzymania w lokalach temperatury minimalnej. Udział części nieopomiarowanej ustalany jest indywidualnie na każdy budynek. Koszty te rozliczane są na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.2.b ) opłatę podlegającą rozliczeniu według wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych. Opłata, o której mowa rozliczana jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy lub podzielników ciepła zainstalowanych na grzejnikach, z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych, ustalonych przez firmę rozliczeniową (np. niekorzystne usytuowanie lokalu i wobec powyższego zwiększona strata ciepła). Współczynniki korekcyjne zmieniają się po każdorazowych, przeprowadzanych pracach termomodernizacyjnych budynków bądź zmiany mocy grzejnika.

3. W przypadku, gdy ustalony na podstawie wskazań indywidualnych urządzeń grzewczych koszt ogrzewania lokalu jest:

a) rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na  $1m^2$  niż 2,5 krotność średniego kosztu ogrzewania budynku, to obciążenie tego lokalu kosztem ogrzewania ustala się w przeliczeniu na  $1m^2$  powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 2,5 krotność średniego kosztu ogrzewania budynku - jest maksymalnym kosztem,

b) rażąco niski, czyli jest mniejszy w przeliczeniu na  $1m^2$  niż 0,3 krotności średniego kosztu ogrzewania budynku, to obciążenie tego lokalu kosztem ogrzewania ustala się w przeliczeniu na  $1m^2$  powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 0,3 krotności średniego kosztu ogrzewania budynku - jest minimalnym kosztem,

4. Na całkowity koszt ogrzewania lokalu składa się przypadający na ten lokal koszt stały dostawcy ciepła, koszt ogrzewania części nieopomiarowanej oraz koszt wg mierników.

5. Kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów c.o powiększa się o:

- koszt przeprowadzenia rozliczenia,
- koszt odczytu – w sytuacji, gdy najemca nie udostępnił w terminach ustalonych odczytu bądź wystąpiła potrzeba ponownego odczytu podzielnika kosztów c.o. lub ciepłomierza,
- koszt rozliczenia z tytułu zmiany użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego.

Ww. koszty stanowią odrębną pozycję w rozliczeniu i ich wysokość ustalona została w umowie pomiędzy Firmą rozliczeniową a ZBM.

6. W przypadku pogorszenia się stanu technicznego lokali-wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. ZBM zastosuje rozliczenie tych kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.

## § 9.

1. Najemca zobowiązany jest do udostępniania lokalu osobom upoważnionym przez ZBM celem przeprowadzenia odczytów, kontroli podzielników bądź plomb zabezpieczających podzielniki, ciepłomierze oraz do przeglądu instalacji grzewczej.
2. Odczytów dokonuje się zgodnie z § 5.

## § 10.

Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na cele c.w.u.

- 1 Do rozliczenia kosztów ciepła do celów c.w.u. bierze się sumę kosztów dot. ciepła wytworzonego do celów podgrzania zimnej wody w danym okresie rozliczeniowym w danym budynku.
2. Koszty całkowite ciepła do celów podgrzania zimnej wody dzieli się na:
  - a) opłatę stałą, podlegającą rozliczeniu na wszystkie lokale korzystające z poboru c.w.u,
  - b) zmienną, podlegającą rozliczeniu według ilości zużytej wody do celów podgrzania zgodnie z sumą zużyć wodomierzy lokalowych. W przypadku braku odczytu wodomierza c.w.u. lokatora przyjmuje się średnie zużycie wg poprzednich odczytów, za ten sam okres rozliczeniowy.

## § 11.

1. W przypadku braku urządzeń pomiarowych umożliwiających pomiar do chwili ich zabudowy, ilość ciepła zużytego na potrzeby c.o. i c.w.u. określana będzie następująco:
  - a) ilość ciepła zużytego na potrzeby c.w.u. określa się wg ilości wody wynikającej z pomiaru wodomierzem wody zimnej do podgrzania lub z sumy pomiarów wodomierzami pobieranej wody ciepłej i ilości ciepła niezbędnego do podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody zimnej do temperatury wymaganej odrębnymi przepisami. Ilość ciepła potrzebną do podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody zimnej oblicza się przy pomocy następującego wzoru:

$$Q = V \times \delta \times c_w \times (t_2 - t_1) / k$$

gdzie:

Q – ilość ciepła potrzebna do podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody zimnej

V – objętość zmierzonej wody

$\delta$  = gęstość wody przyjęta do rozliczeń

$c_w$  – ciepło właściwe wody

$t_2$  – temperatura wody podgrzanej – max 55 °C

$t_1$  – temperatura wody zimnej – średnio ok. 10 °C

k – współczynnik uwzględniający straty ciepłne w instalacjach c.w.u.

- b) ilość ciepła zużytego na potrzeby c.o. określa się jako różnicę całkowitej ilości ciepła zgodnie z odczytami ciepłomierza i ilości ciepła zużytego na potrzeby c.w.u.
2. W przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych wymienionych w § 11 ust. 1, podstawę podziału kosztów zużycia ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u. stanowi udział mocy zamówionej odpowiednio na potrzeby c.o. albo na potrzeby c.w.u. w całkowitej mocy zamówionej.

## § 12.

1. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

a) Nadpłata zaliczona zostanie na poczet bieżących należności czynszowych, bądź w przypadku występowania zaległości na poczet najstarszej zaległości.

b) Niedopłata powinna zostać uregulowana w całości w miesiącu otrzymania rozliczenia, bądź na prośbę najemcy rozłożona na raty zgodnie z decyzją Dyrektora ZBM.

## § 13.

1. W przypadku uszkodzenia wodomierza c.w.u, ciepłomierza, podzielników kosztów ciepła, plomb zabezpieczających bądź innych uszkodzeń lub śladów ingerencji w urządzenia systemu grzewczego lub rozliczeniowego, braku możliwości odczytu wodomierza c.w.u ciepłomierza, podzielników kosztów ciepła ZBM zdecyduje o sposobie rozliczenia :

1.1 w przypadku uszkodzenia lub braku możliwości odczytu wodomierza c.w.u zastosuje się zapisy regulaminu Zarządu Budynków Miejskich w Żorach dotyczącego rozliczania poboru wody i odprowadzania ścieków oraz montażu i legalizacji wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych,

1.2 w przypadku uszkodzenia lub braku możliwości odczytu ciepłomierza lub podzielnika kosztów c.o. zastosuje się jedno z dwóch rozwiązań:

a) dochodzić się będzie odszkodowania (lokal–rozliczany będzie za cały okres rozliczeniowy w kwocie odpowiadającej powierzchni tego lokalu przemnożonej przez jednostkowy koszt ogrzewania w lokalu o najwyższym wskaźniku zużycia w budynku, rozliczonym na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników grzejnikowych współczynnika lokalowego.),

b) najemca zostanie obciążony za dane pomieszczenie/lokal-kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów grzewczych m<sup>2</sup> powierzchni budynku i powierzchni danego pomieszczenia/lokalu.

2. Dodatkowo, w przypadku uszkodzenia wodomierza ciepłej wody, plomb zabezpieczających bądź innych uszkodzeń lub śladów ingerencji w urządzenia systemu pomiarowego, najemca zobowiązany zostanie do uregulowania kosztów związanych z naprawą lub wymianą urządzenia pomiarowego, plomb zabezpieczających, lub innych kosztów poniesionych w danym przypadku.

## § 14.

W przypadku, gdy prawidłowy odczyt ciepłomierza lokalowego, podzielnika kosztów c.o. będzie niemożliwy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu (samoistne uszkodzenie bądź wada urządzenia pomiarowego) przy wykluczeniu uszkodzenia celowego mogącego mieć wpływ na odczyt, rozliczenie kosztów ogrzewania w przedmiotowym lokalu dokonane zostanie wg poprzedniego zużycia ciepła w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym bądź wg średniego zużycia ciepła w budynku.

#### § 15.

W przypadku montażu podzielników lub wymiany urządzenia pomiarowego jeżeli najemca nie udostępni lokalu bądź jednego z pomieszczeń, rozliczenie kosztów ciepła nastąpi wg. jednego z dwóch rozwiązań :

- a) dochodzić się będzie odszkodowania (lokal rozliczany będzie za cały okres rozliczeniowy w kwocie odpowiadającej powierzchni tego lokalu przemnożonej przez jednostkowy koszt ogrzewania w lokalu o najwyższym wskaźniku zużycia w budynku, rozliczonym na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników grzejnikowych współczynnika lokalowego),
- b) najemca zostanie obciążony za dane pomieszczenie/lokal kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów grzewczych m<sup>2</sup> powierzchni budynku i powierzchni danego pomieszczenia/lokalu.

#### § 16.

Niedopuszczalna jest ingerencja najemcy w instalację energii cieplnej, a w szczególności :

- montaż dodatkowych grzejników,
- wymiana grzejników,
- zmiana nastawy wstępnej zaworu,
- spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,
- zdejmowanie i przekładanie podzielników kosztów ogrzewania,
- ingerencja w urządzenia pomiarowe zarówno do pomiaru ciepła na cele c.o. jak i do pomiaru pobranej ilości c.w.u.

#### § 17.

Za stan techniczny podzielników kosztów c.o., zaworów termostatycznych oraz wodomierzy i ciepłomierzy odpowiada najemca lokalu.

#### § 18.

Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego poinformowania ZBM o dostrzeżonych uszkodzeniach urządzeń pomiarowych, zaworów termostatycznych lub plomb.

#### § 19.

1 Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów ciepła należy składać pisemnie do ZBM w terminie 14 dni od otrzymania druku rozliczeniowego.

2 Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów ciepła dokonane przez firmę rozliczającą zostanie przekazane do siedziby firmy.

3 Odwołanie rozpatrzone zostanie w terminie:

a) 14 dni od złożenia ww. odwołania i udzielenia odpowiedzi przez ZBM,

b) 14 dni od otrzymania ww. odwołania i udzielenia odpowiedzi przez firmę rozliczającą.