

## **R E G U L A M I N rozliczania kosztów zużycia ciepła i ciepłej wody w budynkach będących własnością Spółki TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. i komunalnych zarządzanych przez Spółkę TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o.**

### **I. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne /Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz.625 z późniejszymi zmianami/.
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 09 października 2006r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń ciepłem /Dz. U. Nr 193 poz. 1423/
3. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /tekst jednolity Dz.U. z 2014r. poz.150 z późniejszymi zmianami/
4. Umowa w sprawie dostawy ciepła zawarta z jego dostawcą.

### **II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### § 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w budynkach komunalnych i będących własnością Spółki TBS „Zieleń Miejska” sp. z o.o. wyposażonych w instalacje: centralnego ogrzewania i/lub ciepłej wody.
2. Regulamin ma na celu określenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali w zależności od wyposażenia rodzaju instalacji (c.o. i/lub c.w.) przy dokonywaniu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat i zaliczek z tego tytułu.
3. Energia cieplna niezbędna do ogrzania lokali oraz podgrzania wody zimnej dostarczana jest do budynków poprzez zakup energii cieplnej lub gazu od dostawcy zewnętrznego,
4. Rozliczanie kosztów energii cieplnej w budynku uwzględnia podział zużycia na potrzeby c.o. i podgrzewania wody.
5. W lokalach posiadających opomiarowanie, rozliczenie kosztów następuje na podstawie odczytów z urządzeń pomiarowych.
6. W lokalach nie posiadających ciepłomierzy lokalowych lub innych urządzeń umożliwiających indywidualny pomiar zużycia, rozliczenie kosztów energii cieplnej dla celów c.o. odbywa się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
7. Za powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się powierzchnię podaną w umowach najmu.
8. W lokalach posiadających opomiarowanie ciepłej wody rozliczenie kosztów energii cieplnej dla celów podgrzania wody zimnej odbywa się według wskazań wodomierza. Jeżeli lokal jest nieopomiarowany w wodomierz ciepłej wody, stosuje się ryczałt (normę i cenę) na osobę.
9. Jeżeli uszkodzeniu uległy lokalowe urządzenia pomiarowe, ich wskazania nie mogą być brane pod uwagę do rozliczeń. Wielkość zużycia szacowana będzie przez podmiot dokonujący rozliczeń według średniego zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku centralnego ogrzewania i na zł/osobę w przypadku ciepłej wody przez okres niesprawności urządzenia.
10. Zarządzający może dokonywać kontroli m. in. wskazań urządzeń zainstalowanych w lokalach, stanu założonych plomb, wewnętrznej instalacji wodociągowej oraz centralnego ogrzewania. Najemca lokalu nie może odmówić udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia kontroli.
11. Możliwa jest zmiana zaliczkowych opłat za c.o. w trakcie okresu rozliczeniowego, jeżeli koszty zużycia energii cieplnej są zdecydowanie wyższe od sumy opłat zaliczkowych. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarządzający.
12. Możliwa jest zmiana stawki opłat za podgrzanie wody w ciągu okresu rozliczeniowego, jeżeli wystąpią znaczne rozbieżności pomiędzy planowanymi a rzeczywistymi kosztami. Indywidualną zaliczkową opłatę za podgrzanie wody na następny okres rozliczeniowy ustala się przyjmując prognozę zużycia ciepłej wody na podstawie zużycia ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
13. Całkowity okres rozliczeniowy obejmuje jeden rok kalendarzowy.

14. Rozliczenie za c.o. i ciepłą wodę za dany okres użytkownik lokalu otrzymuje w pierwszym kwartale roku następującego po okresie rozliczeniowym.
15. Opłaty dodatkowe, kary, upusty i bonifikaty określa się na zasadach i warunkach Prawa energetycznego oraz postanowień umów dotyczących ciepła.
16. Fakt zmian parametrów ciepła w lokalach, użytkownik winien zgłosić do Zarządzającego niezwłocznie po ich zaistnieniu, w celu stwierdzenia przyczyn.
17. Spowodowanie przez Najemcę lokalu zakłóceń i awaryjności w eksploatacji c.o. i c.w. poprzez czynności zabronione: samowolne dokonywanie zmian w nastawie zaworu i instalacji oraz w regulacji hydraulicznej instalacji stanowi podstawę do naliczenia przez Zarządzającego opłat dodatkowych w wysokości kosztu prowadzenia kontroli, kosztu ustalenia przyczyn i usunięcia zakłóceń.
18. Opłaty w postaci zaliczek wnoszone są wraz z innymi opłatami za eksploatację lokalu do 10-go każdego miesiąca.

### III. Zasady rozliczenia kosztów energii cieplnej.

#### § 2

1. Koszty podlegające rozliczeniu to suma obciążeń poniesionych w trakcie okresu rozliczeniowego na rzecz dostawcy mediów i kosztów wytworzenia ciepła w przypadku kotłowni lokalnych. Do kosztów poniesionych w okresie rozliczeniowym dodaje się kwoty uznanych reklamacji dotyczących poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. Koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynków na ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody dzielą się następująco:
  - A. W przypadku ciepła uzyskiwanego z zewnętrznej sieci cieplnej:
    - a) na koszty stałe i zmienne dostarczone przez podmiot zewnętrzny ustalone na podstawie faktur dostawcy za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
    - b) na inne koszty bezpośrednio związane z dostarczaniem ciepła np. eksploatacji lokalnych wymienników ciepła.
  - B. W przypadku ciepła uzyskiwanego z lokalnej kotłowni gazowej:
    - a) koszty stałe określone na podstawie kalkulacji kosztów utrzymania kotłowni gazowej
    - b) zmienne - koszty gazu zużytego na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody
    - c) inne bezpośrednio związane z dostarczaniem ciepła
3. Do rozliczeń kosztów ciepła w lokalach opomiarowanych dostarczanego przez dostawcę zewnętrznego stosuje się wewnętrzną stawkę rozliczeniową (WSR). WSR uwzględnia koszty gotowości do dostarczania ciepła i ciepłej wody przez instalacje c.o. i ciepłej wody użytkowej (min. cyrkulacji), wynikające z różnicy pomiędzy wskazaniem ciepłomierza głównego a sumą zużycia ciepła w poszczególnych lokalach i przez inne odbiorniki energii cieplnej. WSR określa koszt jednego GJ, który oblicza się według wzoru:

$$\text{Koszt jednostkowy 1GJ (WSR)} = \frac{\text{koszty zmienne ciepła dla budynku}}{\text{Ilość dostarczonego ciepła do budynku}}$$

### IV. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej i ciepłej wody w budynkach

#### § 3

1. Rozliczenia z Najemcami lokali za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzewanie wody prowadzi się w systemie opomiarowanym, jeżeli w budynku są zainstalowane:
  - a) liczniki ciepła umożliwiające określenie ilości ciepła dostarczonego do instalacji centralnego ogrzewania,
  - b) podzielniki kosztów c.o.– do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych lokali,
  - c) wodomierze – do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
2. Rozliczenia za ciepło prowadzi się z zastosowaniem opłat obejmujących:
  - a) opłatę stałą za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzewanie wody – pobieraną co miesiąc - podstawą ustalania opłat jest powierzchnia użytkowa lokalu, jednostką fizyczną rozliczeniową jest  $1 \text{ m}^2$ ,
  - b) opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie – podstawą opłat są wskazania mierników kosztów c.o. zainstalowanych w lokalu lub powierzchnia użytkowa lokalu,
  - c) opłatę za ciepło dostarczone na podgrzewanie wody – podstawą ustalania opłaty są wskazania wodomierzy mierzących ilość podgrzanej wody zużytej w tym lokalu lub ryczałt - fizyczną jednostką rozliczeniową jest  $1 \text{ m}^3$ .
3. Odczyty wskazań mierników przeprowadza się raz w roku na koniec roku kalendarzowego.
4. Wysokość opłat za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania ustala się według następujących zasad:
 

Opłatę stałą za dostarczone ciepło na ogrzewanie ustala się w oparciu o stawkę opłaty stałej ( $\text{zł}/\text{m}^2$ ) dla danego budynku. W stawce uwzględnia się planowane koszty stałe ponoszone z tytułu dostarczania ciepła do budynku na podstawie faktur od dostawcy ciepła lub kalkulacji kosztów eksploatacji kotłowni gazowej. Indywidualną

zaliczkową miesięczną opłatę zmienną dla budynku za ciepło dostarczone na ogrzewanie ustala się przyjmując koszt ciepła w ostatnim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem wskaźników wzrostu dostawy lub wytworzenia ciepła w kotłowni lokalnej.

5. Opłatę za dostarczone ciepło na podgrzanie wody ustala się w oparciu o stawkę opłaty za podgrzanie wody ( $\text{zł/m}^3$ ) i moc zamówioną ( $1 \text{ m}^2$  lokali) dla budynku. W kalkulacji stawki uwzględnia się:

- sumę opłat za ciepło oraz opłat zmiennych poniesionych z tytułu dostarczania ciepła do podgrzania wody w budynku,
  - planowane koszty stałe z tytułu dostarczania ciepła do podgrzania wody w danym budynku,
  - wynik na kosztach podgrzania wody w poprzednim okresie wg ewidencji księgowej,
  - sumę odczytów wskazań wodomierzy mierzących ilość podgrzanej wody w poprzednim okresie dla budynku.
6. Koszt podgrzania wody w lokalu oblicza się na podstawie jednego z poniższych wzorów:

a)  $K_{cw1} = Z_{cw1} \times K_{jedn} \times 0,18828$

b) w przypadku zainstalowania dodatkowych liczników do obliczania ciepła zużytego do podgrzania wody:

$K_{cw1} = Z_{cw1} \times K_{jedn} \times C_{cw}/Z_{cw}$

$K_{cw1}$  – koszt przygotowania ciepłej wody

$Z_{cw1}$  – zużycie ciepłej wody w danym lokalu w okresie rozliczeniowym

$K_{jedn}$  – WSR jednego GJ obliczona zgodnie z pkt. 3 § 2

0,18828 – ilość ciepła w GJ potrzebna do podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody o średnio 45 0C

$C_{cw}$  – ilość ciepła zużyta do podgrzania wody do temperatury użytkowej, wynikająca z odczytów ciepłomierzy w węzłach cieplnych, skorygowanych o straty ciepła w cyrkulacji ciepłej wody

$Z_{cw}$  – całkowita ilość zużytej ciepłej wody obliczona przez dodanie  $Z_{cw1}$  dla wszystkich lokali.

7. Rozliczanie kosztów ogrzewania opomiarowanych lokali indywidualnych

a) Koszty ciepła zużytego w danym lokalu oblicza się na podstawie wzoru:

$K_{cl} = Z_{cl} \times K_{jedn}$

$K_{cl}$  – koszt ciepła zużytego w danym lokalu w okresie rozliczeniowym

$Z_{cl}$  – zużycie ciepła wg wskazań liczników w danym lokalu w okresie rozliczeniowym

$K_{jedn}$  – jednostkowa wewnętrzna stawka rozliczeniowa (WSR) jednego GJ obliczona zgodnie z pkt. 3 § 2

b) Całkowity koszt ciepła zużytego we wszystkich lokalach stanowi sumę  $K_{cl}$  z tych lokali

c) Ustala się, że współczynniki wyrównawcze położenia lokalu w bryle budynku, o których mowa w art. 45a ust.9 Prawa energetycznego są równe jedności.

## V. Rozliczanie roczne za c.o. i c.w.

### § 4

- Każdy rodzaj indywidualnego opomiarowania lokalu jest podzielnikiem kosztów w stosunku do ogólnego opomiarowania budynku.
- Rozliczenie roczne polega na porównaniu kosztów i zaliczek w budynku.
- W przypadku wystąpienia nadwyżek opłat za c.o. i podgrzania wody dokonuje się zwrotu nadpłat poprzez zaliczenie nadpłaty na konto opłat za dany lokal.
- W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokrywa kosztów ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym, Najemca zobowiązany jest uregulować niedopłatę w terminie wyznaczonym przez Zarządzającego.
- Właściciel lokalu lub w jego imieniu Zarządca ponosi koszty za pustostan w rocznym rozliczeniu za ciepło.

## VI. Postanowienia końcowe

### § 5

- W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy aktów prawnych wymienionych w rozdziale I regulaminu „Podstawa prawna”.
- Regulamin obowiązuje od dnia 01 lipca 2016 roku.