

## **REGULAMIN**

rozliczania kosztów energii cieplnej zużytej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody w budynkach stanowiących własność Gminy Police administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach

### **I. Podstawy prawne**

1. Statut Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach.
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo Energetyczne* z późniejszymi zmianami.
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07 grudnia 2021 r. w sprawie *warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach*.
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie *warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).
5. Polska Norma „PN EN 834 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestracji zużycia ciepła przez grzejniki – przyrządy zasilane energią elektryczną”.
6. Inne przepisy i dokumenty mają wpływ na zapisy niniejszego Regulaminu.

### **II. Zakres regulaminu**

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej i podgrzania wody w lokalach stanowiących własność Gminy Police i lokalach własnościowych: wyposażonych w elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania lub lokalowe ciepłomierze jak również zasady rozliczania według powierzchni (lokale nieopomiarowane).
2. Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach, dalej ZGKIM będący administratorem nieruchomości zawiera umowę z dostawcą energii oraz dokonuje wszelkich innych czynności związanych z rozliczeniem energii cieplnej i podgrzania wody.

### **III. Znaczenie pojęć użytych w Regulaminie**

Ilekroć w Regulaminie używa się nw. pojęć należy przez to rozumieć:

1. **ZGKIM, Zarządca** – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach.
2. **Nieruchomość, Węzeł** – budynek lub kilka budynków, dla których ze względu na posiadanie wspólnego licznika ciepła można przeprowadzić rozliczenie kosztów zużycia energii na ogrzewanie.

3. **Lokal opomiarowany** – lokal wyposażony w urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania tj. podzielniki kosztów z grzejnikami wyposażonymi w zawory termostatyczne lub liczniki ciepła.
4. **Użytkownik lokalu** – właściciel lokalu, najemca lub osoba / podmiot korzystający z lokalu.
5. **Licznik ciepła (cieplomierz)** – przyrząd pomiarowy przeznaczony do pomiaru ilości przepływającej ilości ciepłej (GJ).
6. **Podzielnik kosztów** – dwuczujnikowe elektroniczne urządzenie wskaźnikowe rejestrujące w zaprogramowanych jednostkach przeliczeniowych ilość ciepła oddanego przez grzejnik w mieszkaniu.
7. **Dostawca ciepła** – Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Policach Spółka Akcyjna.
8. **Odbiorca ciepła** – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Policach.
9. **Koszt zakupu energii cieplnej na cele c.o.** – to suma wszystkich kosztów poniesionych przez Odbiorcę ciepła na zakup i przesył energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym na potrzeby centralnego ogrzewania, w danym budynku lub węźle cieplnym.
10. **Oplata stała** – to opłata za moc zamówioną na daną nieruchomość rozliczana zgodnie z comiesięcznymi fakturami.
11. **Oplata zmienna (ciepło pobrane (GJ))** – to koszt ciepła (wskazanego na liczniku w węźle cieplnym) wykorzystanego w nieruchomości na cele ogrzewania zgodnie z fakturami Dostawcy ciepła.
12. **Oplata wg wskazań podzielników** – opłata wynikająca ze zużycia jednostek rozliczeniowych w lokalach (grzejniki opomiarowane).
13. **Koszty wspólne** – to koszty strat ciepła na instalacji, ogrzania części wspólnych i pomieszczeń nieopomiarowanych (łazienki), a także ciepła przenikającego przez wewnętrzne przegrody budowlane.
14. **Koszty ryczałtu** – koszty za zużyte ciepło w pomieszczeniach lub lokalach nieopomiarowanych.
15. **Oplata odszkodowawcza** – to opłata naliczana przy rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania w formie ryczałtu równego średniemu kosztowi ogrzania 1 m<sup>2</sup> budynku razy powierzchnia tego pomieszczenia w przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu lub nieodczytania podzielników w związku z ingerencją Użytkownika lokalu.
16. **Okres rozliczeniowy** – okres określony datami, pomiędzy jednym i drugim rozliczeniem.
17. **Sezon grzewczy** – okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania do czasu zakończenia dostaw ciepła.
18. **Zaliczka** – kwota jaką ponoszą użytkownicy lokali na poczet centralnego ogrzewania, podlegająca rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

19. **Nadpłata / dopłata** – to różnica pomiędzy rzeczywistym kosztem zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania naliczonym użytkownikowi lokalu, a sumą zaliczek obowiązującą w danym okresie rozliczeniowym.
20. **Powierzchnia ogrzewania** – to suma powierzchni ogrzewanej lokali.
21. **Grzejnik opomiarowany** – grzejnik wyposażony w podzielnik kosztów oraz zawór termostatyczny.
22. **Instalacje nieopomiarowane** – grzejniki niewyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania występujące w lokalach (grzejniki i piony łazienkowe oraz piony grzewcze) oraz grzejniki na klatkach schodowych, korytarzach, pralniach, suszarniach lub innych pomieszczeniach o wspólnym przeznaczeniu).
23. **Współczynniki grzejnikowy (oceny) UF** – parametr uzależniony od mocy grzejnika (z której to wielkości wynika współczynnik  $K_q$ ) oraz od typu grzejnika (określony współczynnikiem  $K_c$ ), jest iloczynem tych współczynników. Typ grzejnika ustalany jest na podstawie wykonywanej podczas odczytu inwentaryzacji (pozwala określić jego moc) oraz danych katalogowych producenta. Współczynnik  $K_c$  podawany jest przez producenta podzielników kosztów.
24. **Współczynniki wyrównawczy (lokalowy)  $R_{m,i}$**  – określa zwiększenie straty ciepła wynikające z niekorzystnego położenia mieszkania w bryle budynku, w stosunku do mieszkania najkorzystniej położonego. Mieszkanie najkorzystniej położone (najcieplejsze) ma współczynnik = 1,0000 a pozostałe są odpowiednio niższe. Współczynnik lokalowy dla lokali użytkowych wynosi 1,0000.

#### **IV. Postanowienia ogólne**

1. Odczyty liczników głównych w węzłach cieplnych dokonuje raz w miesiącu dostawca ciepła.
2. Przyjmuje się okres rozliczeniowy od 01 września do 31 sierpnia.
3. Odczyty podzielników kosztów oraz liczników ciepła następują po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
4. Odczyty urządzeń pomiarowych odbywające się drogą radiową nie wymagają powiadomienia pisemnego użytkowników. Odczyty urządzeń pomiarowych optycznie wymagają powiadomienia użytkowników lokali w terminie nie krótszym niż 5 dni przed planowaną datą odczytu.
5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzenia pomiarowego, użytkownik lokalu zobowiązany jest powiadomić o tym fakcie Zarządcę w terminie do 7 dni.
6. Jeżeli w danym lokalu następuje zmiana jego użytkownika, to wówczas na wniosek użytkownika opuszczającego lokal, dokonuje się odczytu pośredniego urządzeń pomiarowych. Odczyt ten jest podstawą do odrębnego rozliczenia zarówno użytkownika opuszczającego lokal jak i przejmującego lokal. Potwierdzeniem odczytu jak i wskazań urządzeń pomiarowych jest w przypadku lokali komunalnych protokół zdawczo-odbiorczy przygotowany przez służby techniczne ZGKIM natomiast w przypadku lo-

kali własnościowych oświadczenie właściciela lokalu. W przypadku braku odczytu pośredniego rozliczenie dokonuje się proporcjonalnie do okresu zajmowania lokalu.

7. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu dokonania kontroli lub wymiany urządzeń pomiarowych.
8. W przypadku zmiany grzejnika (wymagane uzgodnienia z ZGKIM) , użytkownik lokalu zobowiązany jest w okresie nie dłuższym niż dwa tygodnie od zmiany zgłosić do Zarządcy konieczność przemontowania podzielnika na nowy grzejnik.
9. Przemontowanie podzielników kosztów w wyniku zmian, o których mowa w pkt 8 niniejszego rozdziału odbywa się wyłącznie w okresie pomiędzy sezonami grzewczymi na koszt użytkownika lokalu.
10. Koszt dostawy energii cieplnej rozlicza się, pomiędzy dostawcą a odbiorcą na zasadach określonych w umowie między stronami.
11. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wykonywane jest jeden raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
12. Podstawą podziału kosztów są wskazania liczników energii cieplnej zainstalowanych w węźle centralnego ogrzewania.
13. Koszt zużytej energii cieplnej obciąża użytkownika lokalu.
14. Koszty ustalane będą oddzielnie za opłaty stałe (moc zamówiona i opłata stała za przesył) oraz opłaty zmienne (za zużyte ciepło i opłaty zmienne za przesył).
15. Koszty związane z obsługą systemu pomiarowo-rozliczeniowego tj. odczyty i rozliczenia obciążają użytkowników lokali proporcjonalnie do ilości zamontowanych urządzeń pomiarowych i są rozliczane razem z centralnym ogrzewaniem.
16. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego zarówno nowy jak i stary użytkownik lokalu obciążani są za czynności rozliczeniowe.
17. Rozliczeń dokonuje się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.

## **V. Rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania według podzielników**

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu, używając następującej metody:

1. Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła – to koszt zależny od zużycia w lokalu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym. **Wyliczeniu ceny 1 GJ [w zł/GJ] dla całej nieruchomości (węzła)** poprzez podzielenie sumy kosztów zmiennych zakupu ciepła dla całej nieruchomości przez sumę pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania przez całą nieruchomość (węzeł).
2. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła – to koszt zależny od zużycia w lokalu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym. Wylicza się go jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w

nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe, przy zerowych wskazaniach na podzielnikach. Aby wyliczyć minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokalu należy zsumować wszystkie koszty zmienne zakupu ciepła przypadające na dany lokal [zł] (przy założeniu że zużycie odnotowane na podzielnikach jest równe zero) i podzielić przez powierzchnię lokalu [m<sup>2</sup>].

3. Do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej według wskazań podzielników kosztów ogrzewania dla danej nieruchomości przyjmuje się następujący sposób rozliczenia kosztów całkowitych ogrzewania nieruchomości:
  - a. Koszty stałe – koszt opłaty stałej za moc zamówioną rozliczany jest proporcjonalnie do łącznej powierzchni lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych w ramach jednej nieruchomości [zł/m<sup>2</sup>].
  - b. Koszty zmienne – koszt opłaty zmiennej dzielony jest proporcjonalnie na następujące składniki:
    - 60% za ogrzewanie części wspólnych i instalacji nieopomiarowanych naliczane wg m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej lokalu [zł/m<sup>2</sup>].
    - 40% wg wskazań podzielników kosztów [zł/jr].
4. Rozliczenie energii cieplnej według wskazań podzielników kosztów ogrzewania uwzględnia współczynniki korygujące: lokalowe i grzejnikowe.
5. ZGKIM na podstawie wstępnych rozliczeń oraz analizy kosztów w uzasadnionych przypadkach może skorygować wysokość podziału kosztów stałych i zmiennych.

## **VI. Rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania według liczników ciepła.**

1. Do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej według wskazań liczników ciepła dla danej nieruchomości przyjmuje się następujący sposób rozliczenia kosztów całkowitych ogrzewania nieruchomości:
  - a) Koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej i przesyłu własnego mocy cieplnej rozliczane są proporcjonalnie do łącznej powierzchni lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych w ramach jednej nieruchomości (zł/m<sup>2</sup>)
  - b) Koszty zmienne dzielone są proporcjonalnie na:
    - koszt stały rozliczany wg powierzchni lokali stanowiący różnicę między sumą kosztów zmiennych wynikających z wykorzystanej energii cieplnej na liczniku ciepła a sumą kosztów wg indywidualnych liczników ciepła, skorygowanych o współczynniki lokale (zł/m<sup>2</sup>)
    - koszt zmienny rozliczany wg wskazań z indywidualnych liczników ciepła, stanowiący sumę wskazań liczników ciepła skorygowane przez współczynniki lokalowe i pomnożone przez średnią cenę 1 GJ (zł/GJ)
2. Do rozliczenia ciepła stosuje się jednostkowy koszt zmienny, który stanowi średnią cenę 1 GJ w okresie rozliczeniowym.

3. Rozliczenie energii cieplnej według wskazań liczników ciepła uwzględnia współczynniki lokalowe.
4. W przypadku braku możliwości wykonania rozliczenia w oparciu o odczyt licznika ciepła bez winy użytkownika lokalu lub uszkodzenia urządzenia pomiarowego powstałego bez winy użytkownika lokalu do rozliczenia przyjęty zostanie średni odczyt z nieruchomości.
5. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza z winy użytkownika lokalu, niedostępności przez użytkownika lokalu do odczytu ciepłomierza albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w urządzeniu w celu zafałszowania ich pomiarów lub wskazań do rozliczenia centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym przyjmuje się iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania m<sup>2</sup> powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

## **VII. Rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej na cele centralnego ogrzewania w przypadku braku urządzeń pomiarowych**

Do rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej w przypadku braku urządzeń pomiarowych dla danej nieruchomości przyjmuje się następujący sposób rozliczenia kosztów:

Suma kosztów całkowitych na potrzeby centralnego ogrzewania (stałych i zmiennych) podzielona przez łączną powierzchnię lokali (zł/m<sup>2</sup>).

W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się rozliczenie wg powierzchni. W takim przypadku zasady rozliczenia kosztów ciepła ustalane są w obustronnych zapisach umów między stronami (użytkownik a ZGKiM).

## **VIII. Postanowienia końcowe**

1. Koszty wykonania usług serwisowych: wymiana uszkodzonego podzielnika z winy użytkownika lokalu, odczytu urządzenia pomiarowego po terminie itd. ponosi użytkownik lokalu.
2. Zarządca zastrzega sobie prawo do okresowej kontroli stanu technicznego i plomb na urządzeniach pomiarowych.
3. Opłaty za dostawę ciepła na cele centralnego ogrzewania są dla poszczególnych lokali ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem prognozowanych cen ciepła, zapotrzebowania budynku na ciepło oraz prognozy zużycia ciepła w lokalu.
4. Wysokości zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania mogą ulegać zmianie na skutek wprowadzenia przez dostawcę nowej taryfy lub odnotowania wyższego niż prognozowany poziom zużycia ciepła lub innych okoliczności mających wpływ na wysokość kosztów. Decyzję o zmianie zaliczek podejmuje ZGKiM. Użytkownicy lokali zostaną powiadomieni o nowych naliczeniach.
5. Zaliczki są pobierane w cyklach miesięcznych przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.
6. Jeżeli, w wyniku indywidualnego rozliczenia lokalu, koszty są niższe niż naliczone zaliczki, nadpłata zostanie zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat.

7. Jeżeli, w wyniku indywidualnego rozliczenia lokalu, koszty są wyższe niż naliczone zaliczki, niedopłata powinna zostać wpłacona na rachunek ZGKiM w ciągu 14 dni od otrzymania rozliczenia.
8. Koszty rozliczenia energii cieplnej wraz z podatkiem VAT obciążają użytkowników lokali.
9. Odczyty urządzeń pomiarowych i rozliczenia wykonuje podmiot zewnętrzny na podstawie umowy zawartej z ZGKIM.
10. Indywidualne rozliczenia zawierają dane zgodnie z obowiązującymi przepisami.
11. ZGKIM przekazuje indywidualne rozliczenia do użytkowników lokalu w terminie 1 (jednego) miesiąca od otrzymania tych rozliczeń przez ZGKIM.
12. Ewentualne reklamacje złożone na piśmie wraz z kopią rozliczenia rozpatrywane będą w terminie do 31 grudnia roku, w którym zakończył się okres rozliczeniowy.
13. Reklamacje dotyczące indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania należy kierować w formie pisemnej do ZGKIM – Police ulica Bankowa 18, 72-010 Police w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
14. Złożenie reklamacji nie upoważnia użytkownika lokalu do wstrzymania się z opłatami.

#### **IX. Rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej na cele podgrzania wody użytkowej**

1. Koszty wody zużytej jako ciepła woda rozlicza się w opłatach wraz z wodą zimną.
2. Koszty podgrzania wody użytkowej ustala się w oparciu o faktury dostawcy ciepła.
3. Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody użytkowej ustalany jest na podstawie kosztów rzeczywistych określonych w oparciu o moc zamówioną dla danego budynku oraz z uwzględnieniem faktycznego zużycia energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody ustalonego na podstawie miesięcy letnich.
4. Na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej najemcy lokali mieszkalnych wnoszą comiesięczną zaliczkę, która jest iloczynem średniej dla danego lokalu ilości zużytej ciepłej wody na osobę z poprzedniego okresu rozliczeniowego, liczby osób zamieszkałych w lokalu i stawki podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody.
5. Końcowy koszt podgrzania wody użytkowej dla celów ciepłej wody użytkowej dostarczanej dla danego lokalu ustala się mnożąc ilość ciepłej wody użytkowej określonej dla lokalu za dany okres przez stawkę podgrzania 1 m<sup>3</sup> zimnej wody, a następnie koryguje o wniesione zaliczki.
6. Całkowity koszt ciepłej wody użytkowej stanowi suma kosztów zimnej wody użytkowej wraz ze ściekami (według obowiązujących stawek od dostawcy) i kosztami podgrzania wody użytkowej (zimna woda + ścieki + koszt podgrzania wody).