

**ZARZĄDZENIE NR 2266/2022
PREZYDENTA MIASTA RACIBÓRZ**

z dnia 21 grudnia 2022 r.

w sprawie Regulaminu rozliczeń ciepła

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ze zmianami (t.j. z dnia 7 lutego 2022 r. Dz.U. z 2022 r. poz. 559) w związku z art. 45a - ust. 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne ze zmianami (t.j. z dnia 19 maja 2022 r. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385),

zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Niniejszym, wprowadzam w życie „Regulamin rozliczeń ciepła”.

2. „Regulamin rozliczeń ciepła” określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach będących własnością Gminy Racibórz, pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy Racibórz oraz najmowanych przez Gminę celem podnajmu, dla których rozliczającym jest Miejski Zarząd Budynków w Raciborzu.

3. Treść „Regulaminu rozliczeń ciepła” stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie Zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków w Raciborzu, a nadzór nad realizacją Zarządzenia powierzam I Zastępcy Prezydenta Miasta.

§ 3. 1. Traci moc Zarządzenie nr 45/2018 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 31 grudnia 2018 r. w sprawie regulaminu rozliczeń ciepła, ze zmianami.

2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2023 r. z zastrzeżeniem, że:

- 1) regulamin rozliczeń ciepła stanowiący załącznik do Zarządzenia dotyczy rozliczeń ciepła zużywanego po 31 grudnia 2022 r.
- 2) dla rozliczeń ciepła zużytego przed dniem 1 stycznia 2023 r. zastosowanie ma Regulamin rozliczeń ciepła wprowadzony w życie Zarządzeniem nr 45/2018 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 31 grudnia 2018 r. w sprawie regulaminu rozliczeń ciepła, ze zmianami.

Prezydent Miasta

Dariusz Polowy

REGULAMIN ROZLICZEŃ CIEPŁA

Podstawa prawna:

- art. 45a ust. 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne z późniejszymi zmianami tj. z dnia 19 maja 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385)

§ 1

1. Niniejszy Regulamin rozliczeń ciepła przeznaczony na ogrzewanie budynków i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynkach, zwany dalej „Regulaminem rozliczeń”, opisuje metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach.
2. Niniejszy „Regulamin rozliczeń” obowiązuje w budynkach będących własnością Gminy Racibórz, pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy Racibórz oraz najmowanych przez Gminę celem podnajmu, dla których rozliczającym jest Miejski Zarząd Budynków w Raciborzu.

§ 2

Ilekroć w „Regulaminie rozliczeń” jest mowa o:

- 1) ustawie - rozumie się Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne z późniejszymi zmianami tj. z dnia 19 maja 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1385);
- 2) rozporządzeniu – rozumie się Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 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 rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273);
- 3) MZB - rozumie się przez to Miejski Zarząd Budynków w Raciborzu;
- 4) rozliczającym – rozumie się przez to MZB lub podmiot z którym MZB zawarł umowę dotyczącą rozliczenia kosztów ogrzewania lub podgrzania wody użytkowej;
- 5) użytkownikowi – rozumie się przez to najemcę lokalu, lokatora lub osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego, wraz z osobami wspólnie z nim zamieszkującymi;
- 6) firmie rozliczającej – rozumie się przez to podmiot, któremu zlecono rozliczenie całkowitych kosztów zakupu ciepła przy wykorzystaniu podzielników ciepła lub ciepłomierzy;
- 7) podzielniku – rozumie się przez to podzielnik kosztów ogrzewania - urządzenie służące do rozliczenia ciepła dostarczonego do lokalu poprzez instalację centralnego ogrzewania;
- 8) ciepłomierzu – rozumie się przez to urządzenie do mierzenia ciepła dostarczonego do lokalu poprzez instalację centralnego ogrzewania;
- 9) współczynniki wyrównawcze - rozumie się przez to współczynniki wyrównawcze

zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, o których mowa w §7 ust. 1 rozporządzenia;

- 10) kosztach stałych - rozumie się przez to koszty niezależne od zużycia ciepła w budynku wykazane w fakturach wystawianych przez dostawcę ciepła. Składają się na nie głównie: opłata za moc zamówioną, opłata za przesył mocy zamówionej, opłata abonamentowa;
- 11) kosztach zmiennych – rozumie się przez to koszty zależne od zużycia ciepła w budynku wykazane w fakturach wystawianych przez dostawcę ciepła; obejmują głównie opłatę za ciepło, opłatę za przesył ciepła, opłatę za nośnik;
- 12) c.w.u. – rozumie się ciepłą wodę użytkową;
- 13) temperaturze minimalnej - rozumie się przez to temperaturę 16°C opisaną w art. 45a ust. 8 pkt 1 lit. b ustawy oraz §8 ust. 2 rozporządzenia.

Metoda rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w budynku wyposażonym w ciepłomierze

§ 3

W celu stymulacji energooszczędnych zachowań, prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego, rozliczenie całkowitych kosztów ciepła na poszczególne lokale w budynku wyposażone w ciepłomierze następować będzie według poniższych zasad.

- 1) Koszty stałe – dzielone są na poszczególne lokale w budynku wykorzystując proporcjonalny udział ich powierzchni w sumie powierzchni wszystkich lokali korzystających z ciepła systemowego w budynku (w zł/m²).
- 2) Koszty zmienne – dzielone są na poszczególne lokale w budynku na dwie części:
 - a) część pierwsza obejmuje 75% kosztów zmiennych i rozliczana jest analogicznie jak koszty stałe; (obejmuje koszty związane z ciepłem pochodzącym z nieopomiarowanych fragmentów instalacji w lokalach i częściach wspólnych jak np. piony grzewcze czy ogrzewanie łazienek oraz koszty związane z koniecznością utrzymania w lokalach temperatury minimalnej);
 - b) część druga obejmuje 25% kosztów zmiennych i rozliczana jest według wskazań ciepłomierzy skorygowanych współczynnikiem wyrównawczym ustalonym dla lokalu.
- 3) Jeżeli Użytkownik lokalu nie udostępni Rozliczającemu ciepłomierza, w celu dokonania jego odczytu albo odczyt nie będzie możliwy ze względu na uszkodzenie ciepłomierza lub z innych powodów, rozliczający obciąży użytkownika tego lokalu kosztami ogrzewania obliczonymi jako iloczyn powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu i średniego kosztu ogrzewania m² powierzchni ogrzewanych lokali w budynku.
- 4) W przypadku kiedy Użytkownik lokalu dokona celowego uszkodzenia ciepłomierza, grzejników lub fragmentów instalacji c.o., czym narazi pozostałych użytkowników lokali na wymierne straty, Rozliczający w miejsce rozliczenia kosztów ogrzewania

opisanych w ust. 3 będzie dochodził od użytkownika lokalu odszkodowania, o którym mowa w art. 45a ust. 11a pkt 1 ustawy.

Metoda rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w budynku wyposażonym w podzielniki ciepła

§ 4

W celu stymulacji energooszczędnych zachowań, prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego, rozliczenie całkowitych kosztów ciepła na poszczególne lokale w budynku wyposażone w podzielniki następować będzie według poniższych zasad:

- 1) Koszty stałe – dzielone są na poszczególne lokale w budynku wykorzystując proporcjonalny udział ich powierzchni w sumie powierzchni wszystkich lokali korzystających z ciepła systemowego w budynku (w zł/m²).
- 2) Koszty zmienne – dzielone są na poszczególne lokale w budynku na dwie części.
 - a) część pierwsza obejmuje 75% kosztów zmiennych i rozliczana jest analogicznie jak koszty stałe; (obejmuje koszty związane z ciepłem pochodzącym z nieopomiarowanych fragmentów instalacji w lokalach i częściach wspólnych jak np. piony grzewcze czy ogrzewanie łazienek oraz koszty związane z koniecznością utrzymania w lokalach temperatury minimalnej);
 - b) część druga obejmuje 25% kosztów zmiennych i rozliczana jest według wskazań podzielników skorygowanych współczynnikami wyrównawczymi ustalonymi dla lokali.
- 3) Rozliczający obciąży Użytkownika tego lokalu kosztami ogrzewania obliczonymi jako iloczyn powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu i średniego kosztu ogrzewania m² powierzchni ogrzewanych lokali w budynku jeżeli:
 - a) Rozliczający stwierdzi, że grzejnik na którym zainstalowano podzielnik został zdemonstrowany bez zgody MZB;
 - b) Użytkownik lokalu nie udostępni Rozliczającemu podzielników ciepła, w celu dokonania ich odczytu;
 - c) odczyt nie będzie możliwy ze względu na uszkodzenie podzielnika lub z innych powodów.
- 4) W przypadku kiedy Użytkownik lokalu dokona celowego uszkodzenia podzielników ciepła, grzejników lub fragmentów instalacji c.o., czym narazi pozostałych Użytkowników lokali na wymierne straty, Rozliczający w miejsce rozliczenia kosztów ogrzewania opisanych w pkt 3 będzie dochodził od Użytkownika lokalu odszkodowania o którym mowa w art. 45a ust. 11a pkt 1 ustawy.
- 5) Co do zasady, odczyty podzielników dokonywane będą za pomocą radiowego systemu przekazywania danych, jednak nie wyklucza się konieczności dokonania odczytu bezpośrednio z urządzenia w lokalu np. w przypadku awarii systemu lub uszkodzenia podzielnika.

Metoda rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w budynku nieopomiarowanym

§ 5

W budynku, w którym lokale nie są wyposażone w ciepłomierze lub podzielniki, koszty ciepła rozlicza się dzieląc całkowite koszty na poszczególne lokale w budynku, wykorzystując proporcjonalny udział ich powierzchni w sumie powierzchni wszystkich lokali korzystających z ciepła systemowego w budynku (w zł/m²).

Metoda rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku do lokali

§ 6

Całkowite koszty zakupu ciepła na przygotowanie c.w.u. rozlicza się w następujący sposób:

- 1) Koszty stałe – dzielone są po równo na poszczególne lokale w budynku.
- 2) Koszty zmienne – dzielone są na poszczególne lokale w budynku w dwóch częściach:
 - a) część pierwsza obejmuje 25% kosztów zmiennych i rozliczana jest analogicznie jak koszty stałe, jako koszty gotowości dostawy c.w.u.;
 - b) część druga obejmuje 75% kosztów zmiennych i rozliczana jest według wskazań wodomierzy ciepłej wody w lokalach.
- 3) Jednostkowy koszt zmienny podgrzania m³ c.w.u. dla rozliczeń z wodomierzy ustala się dzieląc koszty jej podgrzania w części opisanej w pkt 2 lit. b) przez ilość zużytych m³ c.w.u w budynku w okresie rozliczeniowym. Ilość zużytej c.w.u. ustala się na podstawie wskazań wszystkich wodomierzy c.w.u w budynku.
- 4) Koszty podgrzania wody użytkowej nie obejmują ceny wody zimnej dostarczonej do lokalu.
- 5) Rozliczenie kosztów podgrzania wody przypadające na lokal mieszkalny ustala się jako iloczyn kosztu podgrzania m³ wody w budynku i ilości ciepłej wody zużytej w lokalu wynikającej ze wskazania wodomierza lokalowego.
- 6) W przypadku uszkodzenia, zatrzymania lub braku możliwości odczytania wodomierza koszt podgrzania wody wylicza się przyjmując zużycie m³ ciepłej wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego, a w przypadku powtórzenia się ww. sytuacji w kolejnym okresie rozliczeniowym koszt podgrzania wody wylicza się przyjmując do rozliczenia zużycie na poziomie średniego zużycia c.w.u. na osobę w budynku.

Ustalenia wspólne dotyczące opisanych metod rozliczania kosztów zakupu ciepła

§ 7

1. Koszt opisany w § 3 pkt 2 lit. a oraz w § 4 pkt 2 lit. a jako część pierwsza kosztów zmiennych jest jednocześnie minimalnym kosztem zmiennym zakupu ciepła dla lokalu opisanym w § 7 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia.
2. Ustala się maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła na potrzeby c.o. zależnego od jego zużycia w lokalach jako 2,5 krotność średniego kosztu zakupu ciepła w budynku, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali w budynku.
3. Wartości współczynników wyrównawczych dla budynku, na podstawie opracowania

audytora, ustala Dyrektor MZB w drodze zarządzenia.

§ 8

1. Okresem rozliczeniowym kosztów zakupu ciepła:
 - 1) na potrzeby c.o. jest rok kalendarzowy;
 - 2) na potrzeby c.w.u. okresy półroczne, zgodne z okresami rozliczeniowymi dla rozliczania zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
2. Rozliczający rozliczy i dostarczy Użytkownikowi rozliczenie całkowitych kosztów ciepła:
 - 1) za c.o. za okres rozliczeniowy najpóźniej do końca kwietnia roku następnego, po roku rozliczeniowym,
 - 2) za c.w.u. do 45 dni roboczych od dnia odczytu wodomierza c.w.u.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest uiszczać zaliczki na poczet należności za dostarczone ciepło na potrzeby c.o. i c.w.u. równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu zgodnie z terminem określonym w umowie najmu.
4. Wysokość zaliczki miesięcznej Rozliczający ustala w oparciu o koszty z poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem aktualnej lub planowanej zmiany taryf.
5. O zmianę wysokości zaliczki może wnioskować Użytkownik przedstawiając okoliczności uzasadniające jej zmianę.
6. Rozliczający powiadomi Użytkownika o zmianie i terminie obowiązywania wysokości zaliczek.
7. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia zaliczek Rozliczający zaliczy na poczet bieżących lub przyszłych należności, lub na wniosek Użytkownika wypłaci na wskazany rachunek bankowy, jeżeli użytkownik nie posiada zaległości czynszowych.
8. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia zaliczek Użytkownik winien uregulować w terminie wskazanym w otrzymanym rozliczeniu.

Zasady eksploatacji instalacji

§ 9

1. Instalacja centralnego ogrzewania oraz instalacja c.w.u. stanowią część wspólną budynku. Urządzenia wewnętrznej instalacji odbiorczej, regulacyjne i pomiarowe, stanowią wyposażenie lokalu.
2. Montaż ciepłomierzy lub podzielników ciepła, ich odczyt i rozliczanie kosztów ogrzewania, wykonywane mogą być tylko przez Rozliczającego.
3. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja Użytkownika w instalację c.o. lub c.w.u. bez zgody MZB, a w szczególności:
 - 1) demontaż grzejników, montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących oraz wymiana dotychczasowych grzejników,
 - 2) spuszczenie wody z instalacji grzewczej,
 - 3) montowanie zaworów odcinających na gałęzkach grzejnikowych zasilających i powrotnych.
4. W razie kiedy Użytkownik:

- 1) dokona zmian w instalacji centralnego ogrzewania w lokalu, bez zgody MZB lub
- 2) dokona samowolnej ingerencji w instalację lub
- 3) uszkodzi wodomierz, ciepłomierz lub podzielnik ciepła,

Rozliczający ma prawo:

- 1) żądania przywrócenia stanu poprzedniego,
 - 2) żądania naprawienia szkody powstałej z winy Użytkownika,
 - 3) żądania zwrotu poniesionych kosztów związanych z naprawą szkód i usuwaniem skutków zakazanych czynności, opisanych w niniejszym paragrafie,
 - 4) a w przypadkach szczególnych wnioskowania o ukaranie do organów ścigania.
5. Na Użytkownika spoczywa obowiązek:
- 1) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
 - 2) ochrony urządzeń przed uszkodzeniem,
 - 3) udostępnienia lokalu dla dokonania wymiany podzielników, ciepłomierzy, grzejników, usunięcia awarii na instalacji c.o. czy dokonania kontrolnych odczytów,
 - 4) informowania Rozliczającego niezwłocznie o każdym zauważonym uszkodzeniu lub awarii wodomierza, ciepłomierza lub podzielnika ciepła.
6. W przypadku nieobecności w lokalu Najemcy czy Użytkownika lokalu uznaje się, że osoba przebywająca w lokalu i dopuszczająca Rozliczającego do czynności opisanych w niniejszym Regulaminie rozliczeń jest przez niego upoważniona do jego reprezentowania.

Ustalenia końcowe

§10

Obowiązek informacyjny wynikający z art. 45c ustawy Rozliczający realizuje poprzez publikację posiadanych danych na własnej stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz na wniosek użytkowników lokali w siedzibie Rozliczającego.

§11

Rozliczający może dokonywać montażu urządzeń pomiarowych, odczytów, wyliczać współczynniki wyrównawcze i dokonywać rozliczeń samodzielnie lub za pośrednictwem firmy rozliczającej posiadającej odpowiednie kompetencje do wykonywania takich czynności.

§12

Rozliczający nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej za przerwy w dostawie energii cieplnej spowodowane:

- 1) awarią urządzeń wytwarzających i przesyłających energię cieplną,
- 2) awariami systemu poza wewnętrzną instalacją centralnego ogrzewania w budynku,
- 3) awariami instalacji wewnętrznej budynku spowodowanymi przez działalność Użytkowników opisaną w § 9 ust. 4 lub nieuzasadnioną ingerencją w instalację osób trzecich.

§13

Metody rozliczania ciepła zużytego na potrzeby c.o. i c.w.u w lokalach należących do Gminy Racibórz w budynkach będących wspólnotami mieszkaniowymi, określają regulaminy uchwalone przez poszczególne wspólnoty.

§14

W sprawach nieuregulowanych zapisami niniejszego Regulaminu rozliczeń stosuje się przepisy ustawy i rozporządzenia

Uzasadnienie

Na podstawie art. 45a ust. 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej "regulaminem rozliczeń"; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.