ZARZĄDZENIE NR 1679/2026
PREZYDENTA MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 4 listopada 2026 r.

w sprawie regulaminu rozliczeń ciepła

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662 z późn.zm.) w związku z art. 45a ust. 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j.Dz.U. z 2026 r. poz. 432 z późn.zm.)

zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Wprowadza się „Regulamin rozliczeń ciepła", stanowiący załącznik do niniejszego Zarządzenia.

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.

§ 2. Wykonanie Zarządzenia powierza się Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków w Raciborzu, a nadzór nad wykonaniem Zarządzenia powierza się I Zastępcy Prezydenta Miasta.

§ 3. Traci moc Zarządzenie nr 2266/2022 Prezydenta Miasta Racibórz z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie Regulaminu rozliczeń ciepła z dniem 31 grudnia 2026 r.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2027 r.

Prezydent Miasta

Jacek Wojciechowicz

Załącznik do zarządzenia nr 1679/2026

Prezydenta Miasta Racibórz

z dnia 4 listopada 2026 r.

REGULAMIN ROZLICZEŃ CIEPŁA

§ 1. 1. Regulamin rozliczeń ciepła przeznaczonego 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. „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 (tj.Dz.U. z 2026 r. poz. 432 z późn.zm.);
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 z dnia 7 grudnia 2021 r. (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 dot. rozliczenia kosztów ogrzewania lub podgrzania wody użytkowej;
5) użytkowniku – 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; w szczególności: opłaty przyłączeniowe, opłaty za moc zamówioną, opłaty abonamentowe, opłaty za media związane z obsługą kotłowni, koszty pracownika obsługującego kotłownię, przeglądy techniczne, kominiarskie, gazowe, amortyzację itp.
11) kosztach zmiennych – rozumie się przez to koszty zależne od zużycia ciepła w budynku; w szczególności koszty dostawy ciepła, gazu, prądu, opłaty przesyłowe.
12) c. w. u. – rozumie się ciepłą wodę użytkową;

13) temperaturze minimalnej - rozumie się przez to temperaturę 16^{o}C opisaną w art. 45a ust. 8 pkt 1lit. 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/m^2).
2) Koszty zmienne – dzielone są na poszczególne lokale w budynku na dwie części:
   a) część pierwsza obejmuje 50% 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 50% 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 m^2 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.
5) Jeżeli w budynku funkcjonują poza systemem centralnym lokale wyposażone w indywidualne źródła ciepła, koszty centralnego ogrzewania rozlicza się z wyłączeniem lokali posiadających indywidualne źródła ciepła.

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/m^2).
2) Koszty zmienne – dzielone są na poszczególne lokale w budynku na dwie części.

a) część pierwsza obejmuje 50% 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 50% 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 m^2 powierzchni ogrzewanych lokali w budynku jeżeli:

a) rozliczający stwierdzi, że grzejnik na którym zainstalowano podzielnik został zdemontowany 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 ust. 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.

6) Jeżeli w budynku funkcjonują poza systemem centralnym lokale wyposażone w indywidualne źródła ciepła, koszty centralnego ogrzewania rozlicza się z wyłączeniem lokali posiadających indywidualne źródła ciepła.

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

§ 5. 1. 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/m^2).

2. Jeżeli w budynku funkcjonują poza systemem centralnym lokale wyposażone w indywidualne źródła ciepła, koszty centralnego ogrzewania rozlicza się z wyłączeniem lokali posiadających indywidualne źródła ciepła.

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 sposób opisany w niniejszym paragrafie:

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 m^3 c. w. u. dla rozliczeń z wodomierzy ustala się dzieląc koszty jej podgrzania w części opisanej w pkt 2 lit.b przez ilość zużytych m^3 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 m^3 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 m^3 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 m^2 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. najpóźniej do 31 marca oraz 30 września, po okresie rozliczeniowym.

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 gałązkach 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 użytkowniku 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 publikacje 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 stosuje się przepisy ustawy i rozporządzenia.

Uzasadnienie

1. 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 § 1 ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.

2. Zmiany :

1) Na wniosek Przewodniczącego Rady Miasta Racibórz, po uzgodnieniach, zmienia się proporcję podziału kosztów zmiennych w następujący sposób:

2) Obecnie stosuje się proporcję: 75% kosztów rozliczanych na podstawie powierzchni mieszkania a 25 % na podstawie wskazań podzielników ciepła

3) Od 1 stycznia 2027 r. proponuje się stosować proporcję: 50% kosztów zmiennych ciepła rozliczanych na podstawie powierzchni mieszkania, a 50 % na podstawie wskazań podzielników ciepła.

3. W związku z pojawieniem się w zasobie mieszkaniowym gminy systemów mieszanych t.j. lokalnych kotłowni i indywidualnych systemów grzewczych w obrębie jednego budynku, zaistniała potrzeba dostosowania zapisów regulaminu do nowych sytuacji.

4. Zmiana terminu rozliczenia c. w. u. z „do 45 dni roboczych od dnia odczytu wodomierza c. w. u.” na „ najpóźniej do 31 marca oraz 30 września, po okresie rozliczeniowym”.

5. Pozostałe zapisy regulaminu pozostają bez zmian.