

# Regulamin rozliczania kosztów ciepła pochodzącego z własnego źródła należącego do WTBS

Regulamin rozliczania kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w lokalach Wałbrzyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. produkowanego w lokalnych kotłowniach gazowych należących do WTBS

## Dział I Postanowienia ogólne

### §1

1. Poniższy regulamin rozliczania całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej w budynkach wielorodzinnych w nieruchomościach Wałbrzyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (w skrócie WTBS) opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:
  - a. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tj. Dz. U. z 2012 nr 0 poz. 1059 z późniejszymi zmianami).
  - b. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U.2020.718).
  - c. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836).
  - d. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 r. Nr75, poz. 690).
  - e. Ustawa Prawo o miarach z dnia 11 maja 2001 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 243, poz. 2441 z późniejszymi zmianami).
  - f. Umowy zawartej z dostawcą paliwa do kotłowni lokalnej.
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

**Użytkownik** - najemca lokalu lub osoba użytkująca bądź dysponująca lokalem bez tytułu prawnego.

**Opłata miesięczna na c.w.u** - zaliczka na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby podgrzania zimnej wody użytkowej w danym okresie rozliczeniowym.

**Opłata miesięczna na c.o.** - zaliczka na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym.

**Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, takich jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, pomieszczenie gospodarcze, łazienka, wc, wraz z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane oraz urządzenia techniczne,



z wyłączeniem powierzchni balkonów, tarasów, loggii oraz piwnic przynależnych do lokalu.

**Wodomierz lokalowy c.w.u** - urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepłej wody zużytej w lokalu.

**Logoterma** - kompaktowe urządzenia przeznaczone do zdecentralizowanego przygotowania c.w.u. i sterowania mieszkaniowymi obiegami grzewczymi.

**Ciepłomierz** - urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła wyrażonego w GJ dostarczonego do lokalu mieszkalnego.

**Lokalna kotłownia gazowa** - kocioł gazowy produkujący ciepło do wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania budynku oraz do podgrzewacza pojemnościowego wody użytkowej.

**Jednostka rozliczeniowa** - budynek w którym znajdują się lokale mieszkalne zasilane z tej samej lokalnej kotłowni gazowej.

**Taryfa** - grupa taryfowa dostawcy paliwa gazowego wynikająca z taryfy dostawcy gazu ziemnego.

## §2

1. Celem regulaminu jest określenie zasad rozliczania kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w budynkach WTBS Spółki z o.o. zasilanych z lokalnych kotłowni gazowych.
2. Koszty wytworzenia ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej są ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie dla poszczególnych budynków - jednostek rozliczeniowych.

## §3

1. Całkowite koszty (KQ) produkcji ciepła dla danej jednostki rozliczeniowej dzielą się na:
  - a) koszty stałe- niezależne od zużycia ciepła:
    - koszty utrzymania technicznego urządzeń systemu grzewczego;
    - ubezpieczenie majątkowe w części dotyczącej kotłowni;
    - koszty obsługi serwisowej i konserwacji, napraw i wymiany podzespołów technicznych kotłowni;
    - koszty awaryjnych napraw systemu grzewczego j kotłowni;
    - koszt obligatoryjnych rocznych przeglądów technicznych, kominiarskich, budowlanych oraz Dozoru Technicznego kotłowni;
    - koszt zużycia energii elektrycznej i wody na potrzeby urządzeń w lokalnej kotłowni gazowej;
    - koszt utrzymania serwisu technicznego kotłowni;
    - opłata za korzystanie ze środowiska;
    - amortyzacja urządzeń kotłowni;
    - koszty najmu i leasingu kotłowni;





- koszty ogólne, wynikające z eksploatacji kotłowni;
- b) koszty zmienne - zależne od produkcji ciepła dla jednostki rozliczeniowej:
  - koszty zakupionego paliwa gazowego wg faktur VAT dostawcy na poszczególne kotłownie lokalne;

## Dział II

### Zasady ustalania i rozliczania opłat miesięcznych – zaliczek

#### §4

1. Okresem rozliczeniowym jest 12 miesięcy kalendarzowych, liczonych od 01 stycznia do 31 grudnia.
2. Rozliczenie kosztów ciepła za dany rok następuje nie później niż do dnia 31 marca następnego roku kalendarzowego.

#### §5

1. Przez cały okres rozliczeniowy użytkownicy są zobowiązani uiszczać opłaty miesięczne na poczet kosztów wytworzenia ciepła w wielkości ustalonej przez WTBS na podstawie rzeczywistych kosztów wytworzenia ciepła rozliczonych w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. Podstawę ustalenia wysokości opłat miesięcznych na pokrycie kosztów wytworzenia ciepła stanowi prognoza zużycia ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ogrzania wody użytkowej przypadająca na dany lokal mieszkalny, ustalona w oparciu o rzeczywiste koszty stałe wytworzenia ciepła z poprzedniego pełnego okresu rozliczeniowego, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub 1 m<sup>3</sup> zużytej cwu w skali jednego miesiąca.
3. Wysokość opłat miesięcznych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego wskutek:
  - a. zmian cen gazu ziemnego w taryfie przewidzianej dla zasobów mieszkaniowych Spółki,
  - b. uzasadnionego wniosku użytkownika złożonego w formie pisemnej,
  - c. weryfikacji prognozy indywidualnego zużycia ciepła na potrzeby ogrzewania w danym lokalu mieszkalnym w oparciu o odczyt kontrolny urządzeń pomiarowych dokonany przez WTBS w trakcie okresu rozliczeniowego.
4. Opłaty miesięczne - zaliczki płatne są w terminie do 15 - go dnia każdego miesiąca wraz z czynszem i pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku stwierdzenia w wyniku rozliczenia:
  - a. nadpłaty zaliczek miesięcznych w stosunku do całkowitych kosztów wytworzenia ciepła przypadających na dany lokal mieszkalny, podlega ona rozliczeniu z należnościami z tytułu bieżących opłat za mieszkanie,
  - b. niedopłaty zaliczek miesięcznych w stosunku do całkowitych kosztów wytworzenia ciepła do danego lokalu - użytkownik zobowiązany jest dokonać zapłaty należności z tytułu niedopłaty w wyznaczonym przez WTBS terminie,



- c. wskazanie odczytów ciepłomierzy lokalowych dokonujących pomiaru zużytego ciepła w kWh przeliczana jest na GJ, gdzie 1 kWh odpowiada 0,0036 GJ.

#### §6

1. W przypadku zalegania użytkownika z czynszem lub innymi opłatami za użytkowanie lokalu przez okres, minimum 3 miesięcy WTBS ma prawo odcięcia dopływu ciepła na centralne ogrzewanie oraz ciepłej wody użytkowej do chwili uregulowania zaległych zobowiązań.
2. Koszty związane z odcięciem oraz ze wznowieniem dopływu ciepła i ciepłej wody użytkowej ponosi użytkownik.

\*Do obliczenia zaliczki za zużycie ciepła na c.o. w lokalu uwzględnia się straty przesyłu pomiędzy lokalną kotłownią gazową w budynku a układem pomiarowo-rozliczeniowym lokalu. Straty w wysokości 5% dla c.o. i 18% dla c.w.u. przyjęto na podstawie pomiarów zużycia ciepła budynków o podobnej konstrukcji administrowanych przez WTBS.

### Dział III

#### Rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła do lokali

#### §7

1. Rozliczenie końcowe obejmuje wszystkie koszty wytworzenia ciepła oraz opłaty miesięczne wniesione przez użytkowników w danym okresie rozliczeniowym.
2. Koszty wytworzenia ciepła dla lokali rozlicza się na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych w związku z funkcjonowaniem kotłowni.
3. Dla każdej jednostki rozliczeniowej całkowite koszty produkcji ciepła ( $K_Q$ ) w kotłowniach lokalnych podlegają podziałowi na:
  - centralne ogrzewanie (co) - 70%
  - ciepła woda użytkowa (cwu) - 30%

#### §8

1. Odczytów wskazań lokalowych urządzeń pomiarowych (ciepłomierza, wodomierza c.w.u.) dokonuje pracownik WTBS lub wskazany przez niego przedstawiciel dostawcy urządzeń pomiarowych najpóźniej w czternastym dniu roboczym od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. O planowanym terminie odczytów WTBS powiadomi użytkowników danej jednostki rozliczeniowej, w formie pisemnego ogłoszenia na klatkach schodowych. Obecność użytkownika przy dokonywaniu odczytów nie jest wymagana.

#### §9

1. Całkowite koszty ciepła ( $K_Q$ ) wytworzonego dla danej jednostki rozliczeniowej, rozliczane są z podziałem na:
  - koszty centralnego ogrzewania - koszty c.o. ( $K_{CO}$ )
  - koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej - koszty c.w.u. ( $K_{CW}$ )



2. Koszty c.o. rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ( $P_{Im}$ ).
3. Koszty centralnego ogrzewania przypadające na lokal mieszkalny  $K_{CO\ Im}$  rozliczane są jako iloczyn kosztu jednostkowego dla jednostki rozliczeniowej  $S_{CO}$  i powierzchni lokalu mieszkalnego  $P_{Im}$

$$K_{CO\ Im} = S_{CO} * P_{Im} \text{ [zł]}$$

gdzie koszt jednostkowy  $S_{CO}$  obliczany jest według poniższej formuły:

$$S_{CO} = 07 * \Sigma K_Q / \Sigma P_{Im} \text{ [zł/m}^2\text{]}$$

gdzie:

$\Sigma P_{Im}$  suma powierzchni lokali w danej jednostce rozliczeniowej

$\Sigma K_{CO}$  suma kosztów centralnego ogrzewania jednostki rozliczeniowej za okres rozliczeniowy

4. Koszty cwu ( $K_{CW\ lok}$ ) dla lokalu rozliczane są na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody użytkowej tego lokalu w danym okresie rozliczeniowym wg następującej formuły:

$$K_{CW\ lok} = (0,3 * K_Q / \Sigma V_{lok}) * V_{lok} \text{ [zł]}$$

gdzie:  $\Sigma V_{lok}$  suma wskazań wodomierzy cwu w lokach jednostki rozliczeniowej

$V_{lok}$  zużycie cwu w lokalu w danym okresie rozliczeniowym

#### Dział IV

##### Rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła do lokali wyposażonych w logotermy

1. Budynki mieszkalne przy ul. J. Dąbrowskiego 19A i J. Dąbrowskiego 19B traktuje się jak oddzielne jednostki rozliczeniowe.
2. Całkowite ciepło ( $Q_C$ ) wytwarzane w kotłowniach równe jest wartości energetycznej paliwa gazowego wyrażonej w gigadżulach (GJ), dostarczonego do kotłowni w okresie rozliczeniowym i odpowiada kosztom paliwa gazowego wg. faktur ( $K_G$ ).
3. Koszt wytworzonego ciepła w jednostkach rozliczeniowych ( $K_C$ ) składa się z kosztów zakupu paliwa gazowego ( $K_G$ ) oraz kosztów kotłowni i utrzymania systemu grzewczego ( $K_K$ ):

$$K_C = K_G + K_K$$

4. Na koszty kotłowni i utrzymania systemu grzewczego składają się między innymi:
  - koszty najmu kotłowni,
  - amortyzacja,
  - koszty serwisu kotłowni,
  - koszty serwisu instalacji CO wraz z logotermami,
  - koszt energii elektrycznej,
  - uzupełnienie wody w instalacji CO,
5. Sposób rozliczenia kosztów na lokale mieszkalne
- 5.1. Koszt dostarczonego ciepła do lokalu mieszkalnego składa się z:
  - kosztu paliwa gazowego przypadający na lokal mieszkalny a wyliczany wg. faktur:



$$K_{Gi} = (K_G / \sum L_i) * L_{Li}$$

- kosztu utrzymania kotłowni i systemu grzewczego przypadający na lokal mieszkalny  
wyliczamy wg. formuły:

$$K_{Ki} = (K_K / \sum P_{mi}) * P_{mi}$$

6. Całkowity koszt ciepła dostarczonego do lokalu mieszkalnego wynosi:

$$K_{Ci} = K_{Gi} + K_{Ki}$$

Gdzie:

$\sum L_i$  – suma wskazań wszystkich liczników ciepła w lokalach mieszkalnych,

$L_{Li}$  – wskazania liczników ciepła w lokalu mieszkalnym,

$\sum P_{mi}$  – suma powierzchni lokali mieszkalnych w budynku,

$P_{mi}$  – powierzchnia lokalu mieszkalnego.

## Dział V

### Przypadki nieprawidłowego działania urządzeń pomiarowych, braku odczytów i reklamacji poprawności ich działania

1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania ciepłomierza lub wodomierza z przyczyn obciążających użytkownika (mechaniczne uszkodzenie, ślady rozkręcania, itp.) koszty zmienne zużycia ciepła lub poboru ciepłej wody rozliczone zostaną na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła lub ciepłej wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonego o 50%.
2. W przypadku wady fabrycznej ciepłomierza lub wodomierza ciepłej wody, nieprawidłowej legalizacji, niesprawności ciepłomierza itp. użytkownik zostanie rozliczony na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła lub ciepłej wody w danym lokalu za adekwatne miesiące z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Koszty dostaw ciepła do lokalu, w którym nie ma możliwości ustalenia średniego zużycia za rok poprzedni (pierwszy okres rozliczeniowy dla danego lokalu bądź użytkownika lokalu) rozliczone zostaną na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła wg wskazań ciepłomierza lub wodomierza zamiennego.
3. W przypadku zdjęcia plomby z ciepłomierza lub wodomierza lokalowego lub jej uszkodzenia z winy użytkownika lokalu, koszty ponownego zaplombowania ciepłomierza lub wodomierza ponosi użytkownik lokalu.
4. W przypadku kwestionowania przez użytkownika prawidłowości wskazań ciepłomierza lub wodomierza lokalowego, na jego pisemny wniosek ciepłomierz lub wodomierz zostanie przekazany do ekspertyzy. Do czasu otrzymania wyników ekspertyzy zostanie zamontowany ciepłomierz lub wodomierz zamienny. Jeżeli wyniki ekspertyzy wykażą, że ciepłomierz lub wodomierz działa poprawnie, jej kosztami zostanie obciążony użytkownik. W przeciwnym wypadku koszty ekspertyzy ciepłomierza poniesie WTBS.
5. W przypadku zdania lokalu w okresie pomiędzy planowymi odczytami wodomierzy i ciepłomierzy lokalowych, do rozliczenia kosztów zużycia ciepła przyjmuje się wartości



kosztów jednostkowych będące średnimi arytmetycznymi stawek użytych do ustalania zaliczek w rozliczonym okresie użytkowania lokalu przez użytkownika. Zdanie lokalu następuje na koniec miesiąca kalendarzowego, a rozliczenie kosztów ciepła w ciągu 30 dni od dnia zdania lokalu.

## Dział VI Postanowienia końcowe

### §10

1. W przypadku stwierdzenia widocznego uszkodzenia w rejonie ciepłomierza lub wodomierza przynależnego do mieszkania, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym WTBS.
2. Użytkownik nie jest uprawniony do podejmowania jakichkolwiek działań mających na celu ingerencję w elementy ciepłomierza oraz wodomierza lokalowego, w szczególności w celu ich naprawy lub wymiany.

### §11

1. Ciepłomierz i wodomierz lokalowy będący urządzeniem pomiarowym, zgodnie z przepisami prawa wymaga, co 5 lat kontroli i legalizacji bądź wymiany.
2. Opłaty za czynności wymienione w pkt. 1, zgodnie z umową najmu, ponosi najemca lokalu, do którego przynależy ciepłomierz lub wodomierz.

Regulamin zostaje wprowadzony do stosowania Zarządzeniem 5/2024 z dnia 28-02-2024r. Zarządu Wałbrzyskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. w Wałbrzychu.

Joanna M. Anowska

ADWOKAT

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
z siedzibą w Wałbrzychu