

ZARZĄDZENIE NR 342/2024
WÓJTA GMINY CZERWONAK

z dnia 30.12. 2024 r.

**w sprawie wprowadzenia regulaminu rozliczeń kosztów ciepła przeznaczonego na ogrzewanie
i przygotowanie ciepłej wody użytkowej
w budynkach komunalnych Gminy Czerwonak**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 i 1572) oraz art. 45a ust. 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834 i 859) zarządza się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Regulamin rozliczeń kosztów ciepła przeznaczonego na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w budynkach komunalnych Gminy Czerwonak wyposażonych w kotłownie gazowe lub węzły ciepłne, zwany dalej "Regulaminem" stanowiący załącznik do zarządzenia.

§ 2. Regulamin obowiązuje w budynkach będących własnością Gminy Czerwonak.

§ 3. Regulamin ogłasza się na tablicach ogłoszeń w budynkach komunalnych Gminy Czerwonak.

§ 4. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Gospodarki Komunalnej.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2025 r.

Z up. Wójta
Paweł Głaser
PIERWSZY ZASTĘPCA WÓJTA

**REGULAMIN
ROZLICZEŃ KOSZTÓW CIEPŁA PRZEZNACZONEGO NA OGRZEWANIE
I PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ W BUDYNKACH KOMUNALNYCH
GMINY CZERWONAK**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne.**

§ 1. 1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów ciepła przeznaczonego na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej na poszczególne lokale mieszkalne i usługowe w budynkach komunalnych Gminy Czerwonak.

2. Gmina pośredniczy w dostawie ciepła pomiędzy dostawcą ciepła lub gazu a użytkownikami lokali oraz rozlicza koszty zakupu ciepła lub gazu w opłatach pobieranych od użytkowników lokali.

3. Przez użyte w Regulaminie określenie „koszty ciepła” należy również rozumieć koszty zużycia gazu na potrzeby wytworzenia ciepła.

§ 2. Podstawę prawną regulaminu stanowią:

- 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 266 , 834 i 859),
- 2) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725),
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442 oraz z 2024 r. poz. 726),
- 4) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. poz. 836, z 2009 r. poz. 1584 oraz 2019 r. poz. 1696),
- 5) 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. 1. Koszty ciepła rozlicza się odrębnie na poszczególne budynki lub grupy budynków (zwane dalej: jednostki rozliczeniowe) zasilanych z jednego węzła cieplnego lub jednej kotłowni (zwanych dalej: źródło ciepła).

2. Rozliczanie zużycia ciepła na grupę budynków zasilanych z jednego źródła ciepła następuje wyłącznie w przypadku, gdy nie ma możliwości przyporządkowania kosztów do poszczególnych budynków.

3. Całkowite koszty ciepła dostarczonego do jednostki rozliczeniowej obciążają wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i usługowych w danej jednostce rozliczeniowej, a w przypadku pustostanów – właściciela budynku.

§ 4. 1. Istotą indywidualnego rozliczania kosztów ciepła jest powiązanie wysokości opłat z zarejestrowanym zużyciem ciepła i ciepłej wody użytkowej.

2. Zadaniem Gminy Czerwonak jest rozliczanie kosztów zużycia ciepła na poszczególne lokale w danej jednostce rozliczeniowej.

§ 5. Obowiązkiem Gminy Czerwonak jest:

- 1) doprowadzenie do opomiarowania zużycia ciepła w węźle cieplnym po stronie wysokich parametrów czynnika grzewczego lub zużycia gazu w kotłowni;

- 2) wyposażenie lokali w budynkach komunalnych w podzielniki kosztów ciepła i wodomierze ciepłej wody użytkowej;
- 3) wyposażenie wszystkich grzejników w lokalach w głowice termostaticzne;
- 4) zastosowanie regulacji zapewniającej poprawność działania źródeł ciepła dostarczających ciepło do instalacji grzewczych i instalacji ciepłej wody użytkowej.

Rozdział 2.

ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA DOSTARCZENIE ENERGII CIEPLNEJ ORAZ GAZU NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Podstawą ustalania opłat za dostawę ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla użytkowników poszczególnych lokali w danym okresie rozliczeniowym jest koszt zakupu ciepła w tym okresie rozliczeniowym.

2. Rozliczanie kosztów zakupu ciepła w części dotyczącej ogrzewania pomiędzy użytkownikami poszczególnych lokali dokonywane jest według następujących metod:

- a) w odniesieniu do lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania - według wskazań podzielnika kosztów ogrzewania oraz powierzchni lokali,
- b) w odniesieniu do lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów ciepła - według powierzchni lokali,
- c) dla wspólnych części budynku użytkowanych przez użytkowników lokali, takich jak: klatka schodowa, suszarnia itp. - według powierzchni tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni zajmowanych przez użytkowników lokali.

3. Rozliczanie kosztów zakupu ciepła w części dotyczącej przygotowania ciepłej wody użytkowej pomiędzy użytkownikami lokali dokonywane jest:

- a) w odniesieniu do lokali wyposażonych w wodomierze ciepłej wody - na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody w danym lokalu,
- b) w odniesieniu do lokali niewyposażonych w wodomierze ciepłej wody - na podstawie liczby osób stale zamieszkujących w lokalu z uwzględnieniem ryczałtu w wysokości 2,0 m³ wody/miesięcznie na każdą osobę.

4. Przez powierzchnię lokali w rozumieniu Regulaminu uważa się powierzchnię użytkową poszczególnych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

5. Wyboru metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla jednostki rozliczeniowej dokonuje Gmina Czerwonak z uwzględnieniem:

- a) technicznych możliwości wyposażenia lokali w podzielniki kosztów,
- b) opłacalności ekonomicznej wyposażenia lokali w podzielniki kosztów.

Rozdział 3.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU ENERGII CIEPLNEJ I GAZU NA CELE C.O.

Rozliczenie kosztów zakupu ciepła w części dotyczącej c.o. dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania dokonywane jest w następujący sposób:

- 1) odczytu podzielników dokonuje specjalistyczna firma, która dysponuje systemem rozliczeniowym odpowiednim dla oferowanych przez siebie podzielników kosztów ogrzewania;
- 2) koszt całkowity ogrzewania składa się z:
 - a) części stałej (koszty stałe, opłata stała) - według faktur dostawców ciepła dzielonej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - b) części zmiennej (koszty zmienne, opłata zmienna) dzielonej według proporcji:
 - 85% stanowią koszty zużycia, dzielone według wskazań podzielników korygowanych współczynnikami wyrównawczymi zużycia ciepła na ogrzewanie wynikającymi z położenia lokalu w bryle budynku (j.p.k.o.),

- 15% stanowią koszty wspólne, dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.
- 3) koszty zmienne, o których mowa w pkt. 2 ppkt b dzielone są na poszczególne lokale według wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach lokalowych z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych tj. grzejnikowych i lokalowych. Na koszty te składają się koszty zmienne pomniejszone o udział kosztów zużytych na przygotowanie ciepłej wody użytkowej i koszty wspólne;
 - 4) do rozliczeń kosztów zmiennych przyjmuje się, że koszt ciepła zużytego do przygotowania 1 m³ ciepłej wody użytkowej stanowi równowartość 0,22 GJ ciepła lub 6,6 m³ gazu;
 - 5) wskazania podzielników korygowane są o współczynniki uwzględniające zróżnicowane straty ciepła lokali wynikające z ich usytuowania w bryle budynku. Wyznaczone są one na podstawie obliczeniowych strat ciepła, określanych na podstawie istniejącej dokumentacji technicznej budynku lub uproszczonej inwentaryzacji budowlanej;
 - 6) dla lokali, w których użytkownik nie udostępnił Gminie Czerwonak możliwości odczytu podzielników pomimo wezwania albo dokonał ingerencji w podzielniki w celu zafałszowania wskazań dla osiągnięcia korzyści kosztem pozostałych użytkowników lokali w danej jednostce rozliczeniowej, do rozliczenia przyjmuje się zastępcze wskazanie maksymalne. Zastępcze wskazanie maksymalne stanowi iloczyn średniego kosztu w danej jednostce rozliczeniowej, powiększonego o współczynnik 2 i powierzchni użytkowej lokalu. Jest to maksymalny koszt określony w rozporządzeniu, o którym mowa w § 2 pkt 5 Regulaminu;
 - 7) dla lokali wskazujących według podzielników w danym okresie rozliczeniowym koszty powyżej 200% średnich kosztów z danego budynku, do rozliczenia przyjmuje się zastępcze wskazanie maksymalne. Zastępcze wskazanie maksymalne stanowi iloczyn średniego kosztu w danej jednostce rozliczeniowej, powiększonego o współczynnik 2 i powierzchni użytkowej lokalu. Jest to maksymalny koszt określony w rozporządzeniu, o którym mowa w § 2 pkt 5 Regulaminu.

Rozdział 4.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA CELE C.W.U.

1. Opłata zmienna za przygotowanie ciepłej wody użytkowej naliczana jest jako iloczyn ilości pobranej ciepłej wody użytkowej w lokalu oraz ceny jednostkowej za przygotowanie 1m³ ciepłej wody użytkowej z uwzględnieniem średniej rocznej stawki opłaty zmiennej za 1 GJ zużytego ciepła według taryfy dostawcy ciepła lub gazu.

2. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła w części dotyczącej ciepłej wody użytkowej dla lokali czasowo pozbawionych sprawnego wodomierza ciepłej wody lub użytkujących wodomierz bez ważnej cechy legalizacyjnej, z naruszoną plombą lub bez niej, dokonuje się z uwzględnieniem ryczału miesięcznego w wysokości 2,0 m³ wody/miesięcznie na każdą osobę stale zamieszkującą w lokalu.

W przypadku mieszkań nie zamieszkałych (pustostanów) oraz ogólnodostępnych toalet lub zespołów toalet w częściach wspólnych budynku, dokonuje się rozliczenia jak za trzy osoby.

3. Dokonywane zgodnie z Regulaminem rozliczenia nie uwzględniają kosztów zużycia wody wodociągowej i odprowadzania ścieków ograniczając się tylko do kosztów energii cieplnej potrzebnej do jej przygotowania.

Rozdział 5.

ZASADY USTALANIA ZALICZKOWYCH OPŁAT NA POCZET ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA CELE C.W.U. I C.O., OKRES ROZLICZENIOWY, ROZLICZANIE POBRANYCH ZALICZEK NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ.

1. Okres rozliczeniowy w zakresie kosztów ciepła zużytego na cele c.o. i c.w.u. wynosi 12 miesięcy. Rozliczanie kosztów ciepła zużytego na cele c.w.u. i c.o. na Użytkowników lokali odbywa się raz w roku na dzień 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.

2. Gmina Czerwonak zawiadamia Użytkowników lokali o dacie dokonywania odczytów wskazań wodomierzy wody ciepłej i podzielników kosztów ogrzewania poprzez wywieszenie ogłoszenia w miejscu ogólnodostępnym w danym budynku.

3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w dacie odczytu wskazań wodomierzy wody ciepłej i podzielników kosztów ogrzewania, wskazanej w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 2 rozdziału 5, osobie upoważnionej przez Gminę Czerwonak.

4. Postanowień pkt 2, 3 rozdziału 5 nie stosuje się w przypadku, gdy odczyt wskazań wodomierzy wody ciepłej lub podzielników kosztów ogrzewania nie wymaga udostępnienia lokalu przez Użytkownika lokalu, w szczególności gdy są odczytywane zdalnie.

5. W przypadku, gdy w odniesieniu do danego lokalu odczytanie wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub wodomierza wody ciepłej będzie niemożliwe z następujących przyczyn:

- a) uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania lub wodomierza ciepłej wody,
- b) braku możliwości dokonania odczytu wskazań wodomierza lub podzielników kosztów ogrzewania w terminach wskazanych w pkt. 2 rozdziału 5, w odniesieniu do Użytkownika takiego lokalu stosuje się zasady rozliczeń przewidziane dla lokali niewyposażonych w wodomierze ciepłej wody lub podzielniki kosztów ogrzewania.

6. Użytkownicy poszczególnych lokali zobowiązani są wносить miesięcznie zaliczkowe opłaty na poczet należności z tytułu kosztów zakupu energii cieplnej na cele c.o. i c.w.u. przez cały okres rozliczeniowy stosownie do zasad określonych w pkt. 7-14.

7. Wysokość zaliczek, o których mowa w pkt. 6 rozdziału 5 ustalana jest odrębnie na każdy okres rozliczeniowy przez Gminę Czerwonak na podstawie całkowitych kosztów zakupu energii cieplnej dla potrzeb c.o. i c.w.u. poniesionych przez Gminę Czerwonak dla danego budynku bądź zespołu budynków w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych ewentualnie o znany w dacie ustalania wysokości zaliczki wskaźnik wzrostu cen stosowanych przez dostawcę ciepła, obowiązujący od następnego okresu rozliczeniowego. Wysokość zaliczki ustalana będzie dla użytkowników poszczególnych lokali w odniesieniu do powierzchni zajmowanych przez nich lokali.

8. Wysokość zaliczek podawana jest do wiadomości Użytkownikom lokali poprzez przesłanie indywidualnego wymiaru płatności.

9. Zaliczki wnoszone są na rachunek bankowy Gminy Czerwonak z góry w terminie do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.

10. Na pisemny, uzasadniony wniosek Użytkownika lokalu wysokość zaliczki może być w stosunku do lokalu zajmowanego przez tego użytkownika zmieniona w stosunku do zaliczki określonej zgodnie z powyższymi zasadami, jeżeli zdaniem Użytkownika lokalu wysokość ustalonej zaliczki nie pokryje faktycznych kosztów dostawy ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u.

11. Rozliczenie wniesionych przez Użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym zaliczek następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego w terminie 90 dni od daty jego zakończenia w następujący sposób:

- a) jeżeli suma wpłacanych przez Użytkownika lokalu zaliczek przekroczy wysokość wyliczonych dla tego Użytkownika lokalu, zgodnie z zasadami określonymi Regulaminem, opłat za dostawę energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u., wynikająca z dokonanego rozliczenia kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet zaliczek miesięcznych należnych w kolejnym okresie rozliczeniowym stosownie do postanowień niniejszego rozdziału lub innych zaległości najemcy,
- b) jeżeli suma wpłacanych przez Użytkownika lokalu zaliczek jest niższa niż wysokość wyliczonych dla tego Użytkownika lokalu, zgodnie z zasadami określonymi Regulaminem, opłat za dostawę energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u., wynikająca z dokonanego rozliczenia kwotą dopłaty Użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić na rzecz Gminy Czerwonak łącznie z pierwszą miesięczną zaliczką w kolejnym okresie rozliczeniowym.

12. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany warunków dostawy ciepła, powodujące znaczący wzrost kosztów, to możliwa jest zmiana wysokości wcześniej ustalonych zaliczek.

13. Użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia.

14. W szczególnych przypadkach Gmina Czerwonak na wniosek Użytkownika lokalu może wyrazić zgodę na rozłożenie dopłaty wskazanej w pkt. 11 lit. b rozdziału 5 na raty. Szczegółowe zasady rozkładania należności na raty regulują odrębne przepisy.

Rozdział 6.

ROZLICZENIE KOSZTÓW C.O. I C.W.U. W PRZYPADKU ZMIANY UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

1. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, dokonuje się odczytów wskazań podzielników kosztów ciepła i wodomierzy ciepłej wody na dzień wydania lokalu nowemu Użytkownikowi lokalu. Wskazania zostają odnotowane w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu.

2. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego dotychczasowy Użytkownik lokalu jest zobowiązany do uregulowania kosztów dostawy energii cieplnej, obliczonych na podstawie wskazań podzielników kosztów ciepła i wodomierzy wody ciepłej w dacie wydania lokalu nowemu Użytkownikowi z uwzględnieniem uiszczonych za ten okres przez dotychczasowego Użytkownika lokalu zaliczek, a nowy Użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapłaty kosztów dostawy energii cieplnej na podstawie wskazań podzielników kosztów ciepła i wodomierzy wody ciepłej za okres od dnia wydania mu lokalu do dnia zakończenia okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem uiszczonych przez niego w tym okresie zaliczek.

3. W przypadku kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczanych zgodnie z Regulaminem w stosunku do powierzchni lokalu, wskazane wyżej koszty po zakończeniu okresu rozliczeniowego dzielone są pomiędzy dotychczasowego i nowego użytkownika lokalu proporcjonalnie do okresu faktycznego zajmowania przez dotychczasowego i nowego użytkownika do lokalu.

4. Za pisemną zgodą Gminy Czerwonak zasady rozliczeń z tytułu dostawy energii cieplnej do danego lokalu uregulowane w rozdziale mogą zostać określone odmiennie między nowym, a dotychczasowym Użytkownikiem lokalu.

Rozdział 7.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Każdy Użytkownik lokalu może składać reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u., które należy składać Gminie Czerwonak w terminie 21 dni od daty otrzymania przez Użytkownika lokalu druku rozliczeniowego. Reklamacje rozpatrzone zostaną przez Gminę Czerwonak w terminie do 30 dni od daty ich wniesienia. Wniesienie reklamacji nie zwalnia od obowiązku zapłaty ewentualnej kwoty dopłaty wynikającej z rozliczenia, jak również zaliczek na poczet opłat za dostawę energii cieplnej.

2. Użytkownik lokalu jest obowiązany do dbania o prawidłowy stan wodomierzy i podzielników kosztów ogrzewania znajdujących się w lokalu oraz do niezwłocznego zgłaszania Gminie Czerwonak wszelkich przypadków uszkodzeń i zniszczeń instalacji c.o. i c.w.u. znajdującej się w lokalu lub podzielników kosztów ogrzewania bądź wodomierzy znajdujących się w lokalu. Za uszkodzenia instalacji c.o. i c.w.u. oraz urządzeń pomiarowych powstałe z winy Użytkownika lokalu odpowiada Użytkownik tego lokalu, a w szczególności jest zobowiązany do poniesienia kosztów ich wymiany lub naprawy.

3. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja Użytkowników lokali w instalację c.o. lub c.w.u., a w szczególności:

- a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
- b) wymiana istniejących grzejników bez zgody Gminy Czerwonak,
- c) wymiana zaworów grzejnikowych bez zgody Gminy Czerwonak,
- d) montaż głowic termostatycznych bez zgody Gminy Czerwonak,
- e) zmiana nastaw wstępnych zaworów,
- f) demontaż grzejników,
- g) demontaż podzielników kosztów ogrzewania,
- h) ingerencja w podzielniki kosztów ogrzewania użytkownika zmierzająca do zafałszowania odczytu (np. zerwanie lub uszkodzenie plomby podzielnika, zmianę miejsca zamocowania podzielnika),
- i) demontaż, celowe uszkodzanie lub ingerencja we wskazania ciepłomierzy i wodomierzy,

- j) zrywanie plomb przy ciepłomierzach i wodomierzach,
- k) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o. lub z jej części.

4. Zauważone uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania i wodomierzy oraz instalacji c.o. i c.w.u. należy zgłaszać w trybie natychmiastowym w Gminie Czerwonak lub telefonicznie pod numerem wskazanym na tablicy informacyjnej znajdującej się na klatce schodowej.

5. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:

- a) usunięcia przez Gminę skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o. lub c.w.u.,
- b) naprawienia szkód powstałych w wyniku działań opisanych w pkt 3 niniejszego rozdziału.

6. Regulamin podaje się do wiadomości Użytkownikom lokali w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie poprzez wywieszenie na tablicach informacyjnych znajdujących się na klatkach schodowych.