

**Regulamin**  
**rozliczania kosztów ciepła i wody w zasobach**  
**Komunalnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**

- Spis treści -

<b>CZĘŚĆ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE</b>	<b>2</b>
<b>CZĘŚĆ II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY I WYTWARZANIA CIEPŁA</b>	<b>5</b>
1. Ogólna charakterystyka i podział kosztów ciepła dostarczonego do budynku lub w nim wytworzonego.	5
2. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych	7
3. Ustalenie opłat za podgrzanie wody (c.w.)	7
4. Rozliczenie kosztów całkowitych ciepła dla przygotowania ciepłej wody na poszczególne lokale.	8
<b>CZĘŚĆ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE</b>	<b>9</b>
1. Roczne rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i wody	9
2. Ustalanie wysokości zaliczek i ryczałtów na c.o., c.w. i z.w.	9
3. Korekta rozliczeń kosztów c.o., c.w. i z.w.	10

## CZĘŚĆ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Zasady zawarte regulaminie dotyczą lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach mieszkalnych należących do zasobów KTBS Sp. z o.o.
2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów ciepła dostarczanego do budynków (wyposażonych w węzły ciepłownicze) ze źródeł zewnętrznych, kosztów wytwarzania ciepła w budynkach (wyposażonych w kotłownie lokalne) oraz zasad rozliczania kosztów zużycia wody.
3. Termin „powierzchnia ogrzewana lokalu” należy rozumieć jako powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego lub użytkowego, natomiast termin „powierzchnia ogrzewana budynku” oznacza sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku.
4. Koszt zużycia ciepła dotyczący poszczególnych lokali rozlicza się na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego LAF oraz kosztów stałych przypadających na 1 m<sup>2</sup> ogrzewanej powierzchni lokalu z zastrzeżeniem ust. 4. Wartości współczynnika wyrównawczego LAF, w zależności od położenia lokalu w bryle budynku, przedstawiono w tabelach 1-3:

Tabela 1. Współczynnik wyrównawczy LAF dla całych zasobów KTBS

(za wyjątkiem budynków z tabeli 2 i 3)

		Piętro			
		0	1	2	3
3 pokoje	skrajne	0,44	0,55	0,70	0,37
	nieskrajne	0,47	0,92	0,85	0,37
2 pokoje	skrajne	0,41	0,72	0,76	0,38
	nieskrajne	0,65	0,97	1,00	0,56
1 pokój	skrajne	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
	nieskrajne	0,58	0,78	0,76	0,55
lokale użytkowe		1,00	1,00	1,00	1,00

Tabela 2. Współczynnik wyrównawczy LAF dla budynku KTBS przy ul. J. Kilińskiego 3

	Piętro (lokalizacja pionowa lokalu)		
	parter	kondygnacje powtarzalne	kondygnacja najwyższa
lokal położony skrajnie	0,57	1,00	0,53
lokal położony nieskrajnie	0,59	0,98	0,57
lok. użytkowe	1,00	1,00	1,00

Tabela 3. Współczynnik wyrównawczy LAF dla budynków KTBS przy ul. Suwalskiej 2 i 4.

		Piętro			
		0	1	2	3
3 pokoje	skrajne	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
	nieskrajne	0,28	1	0,70	0,47
2 pokoje	skrajne	0,30	0,42	0,57	0,45
	nieskrajne	0,43	0,80	0,70	0,51
1 pokój	skrajne	0,49	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
	nieskrajne	0,44	0,43	0,70	0,38

5. W nowo wybudowanych budynkach oraz tych, które wyposażone są w mieszkaniowe węzłki ciepłne współczynnik wyrównawczy LAF dla wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych wynosi 1. Nadania lokalom mieszkalnym współczynników LAF różnych od „1” dokonuje się na podstawie analizy miarodajnych danych statystycznych zużycia w nich ciepła, zgromadzonych przez odpowiednią liczbę sezonów grzewczych.
6. Koszty zużycia ciepłej i zimnej wody rozlicza się wg wskazań wodomierzy indywidualnych.
7. Użytkownicy lokali mieszkalnych i usługowych wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody.
8. Koszty dostawy i wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej, a także koszty zimnej wody ewidencjonowane i rozliczane są dla każdego budynku oddzielnie z podziałem na koszty stałe i zmienne.
9. Wodomierze i ciepłomierze posiadają cechy legalizacyjne oraz plomby zamontowane przez upoważnionego przedstawiciela KTBS.
10. Odczytów wodomierzy i ciepłomierzy dokonuje upoważniony przedstawiciel KTBS:
  - 10.1. zdalnie – za pomocą elektronicznego systemu odczytu lub
  - 10.2. bezpośrednio w lokalu – w obecności najemcy lokalu. Najemca ma obowiązek potwierdzenia swoim podpisem prawidłowość odczytu urządzeń pomiarowych.
11. W przypadku stwierdzenia, przez upoważnionego przedstawiciela KTBS, nieprawidłowości w działaniu wodomierza lub ciepłomierza – ilość zużytego medium ustala się ryczałtowo na podstawie jego średniego zużycia w dwóch ostatnich okresach rozliczeniowych, poprzedzających nieprawidłowe działanie urządzenia pomiarowego z zastrzeżeniem ust. 12. Za początek nieprawidłowego działania urządzenia przyjmuje się sytuację, w której wyliczone na podstawie jego wskazania zużycie medium pierwszy raz istotnie odbiegło od średniej arytmetycznej z wszystkich poprzednich zużyć.
12. W przypadku mechanicznego uszkodzenia wodomierza lub ciepłomierza, naruszenia jego plomby zabezpieczającej albo innej, nieuprawnionej ingerencji w działanie urządzenia – najemca zostanie obciążony jednorazową opłatą w wysokości trzykrotności ryczałtu, o którym mowa w ust. 11. W takim przypadku, najemcę obciążają również wszelkie koszty związane z naprawą i legalizacją urządzenia pomiarowego.
13. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości wskazań lub uszkodzenia ciepłomierza lub wodomierza najemca zobowiązany jest powiadomić KTBS.
14. Koszty zużycia ciepłej i zimnej wody rozliczane są w ostatnim miesiącu każdego półrocza kalendarzowego, z zachowaniem następujących zasad:

- 14.1. W przypadku rozbieżności pomiędzy odczytami, o których mowa w ust. 10.1 i 10.2, podstawę do rozliczenia zużycia wody stanowi wskazanie urządzenia pomiarowego, tj. wodomierza.
- 14.2. Cenę za dostarczenie 1 m<sup>3</sup> wody wraz odprowadzeniem i oczyszczeniem ścieków ustala Rada Miasta Zielona Góra w drodze uchwały.
- 14.3. Zużycie wody w lokalu stanowi sumę objętości zużytej wody ciepłej i zimnej.
15. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są na koniec każdego półrocza kalendarzowego, z zachowaniem następujących zasad:
  - 15.1. Jednostką rozliczeniową energii cieplnej jest 1 GJ.
  - 15.2. W przypadku budynków wyposażonych w kotłownię - cenę za 1 GJ ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów związanych z wytworzeniem energii.
  - 15.3. W przypadku budynków wyposażonych w węzły cieplne – przy rozliczaniu kosztów ciepła uwzględnia się ewentualne zmiany ceny energii cieplnej w danym roku.
  - 15.4. W okresie grzewczym najemca zobowiązany jest utrzymywać w lokalu temperaturę minimum 16°C, tj. na poziomie zapewniającym właściwe zachowanie substancji lokalu.
16. Rozliczenie kosztów podgrzania wody na poszczególne lokale następuje w oparciu o wielkość zużycia wody wg wskazań indywidualnych wodomierzy lokalowych.
17. Zużycie ciepła na podgrzanie wody rozlicza się na koniec każdego półrocza kalendarzowego.
18. Koszt podgrzania wody nie obejmuje kosztów zakupu wody zimnej.
19. Niedopłata wynikająca z rozliczenia lokali – winna być wpłacona w ciągu 30 dni po dostarczeniu przez KTBS rozliczenia.

## **CZĘŚĆ II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY I WYTWARZANIA CIEPŁA**

### **1. Ogólna charakterystyka i podział kosztów ciepła dostarczonego do budynku lub w nim wytworzonego.**

1.1. Z energią ciepłą w budynku wiążą się następujące koszty:

- a) dostawy ciepła i opłaty stałej za mocą zamówioną – tylko w budynkach wyposażonych w węzły cieplne,
- b) dostawy gazu do budynku w celu wytworzenia ciepła – tylko w budynkach wyposażonych w lokalne kotłownie,
- c) obsługi i konserwacji węzła cieplnego lub kotłowni gazowej,
- d) zużycia wody, potrzebnej do uzupełnienia instalacji c.o.,
- e) obsługi odczytów ciepłomierzy (w przypadku ich zlecenia podmiotowi zewnętrznemu),
- f) zużycia energii elektrycznej w węźle cieplnym lub kotłowni gazowej,
- g) dozoru technicznego w węźle cieplnym lub kotłowni gazowej.

1.2. Podział całkowitych kosztów ciepła na koszty stałe i zmienne – w budynkach wyposażonych w węzły cieplne.

a) Na koszty stałe, w przypadku zakupu ciepła, składają się opłaty za:

- 1) zamówioną moc ciepłą;
- 2) usługi przesyłowe (składnik stały);
- 3) nośnik;
- 4) abonament;
- 5) konserwację węzła;
- 6) zużycie energii elektrycznej w węźle;
- 7) dozór techniczny węzła;
- 8) stratę ciepła w budynku.

b) Koszty zmienne za ciepło stanowią opłaty za:

- 1) ciepło;
- 2) usługi przesyłowe (składnik zmienny).

1.3. Podział całkowitych kosztów ciepła na koszty stałe i zmienne – w budynkach wyposażonych w lokalne kotłownie.

a) Koszty stałe wytworzenia ciepła w budynku związane są z:

- 1) bieżącą eksploatacją kotłowni gazowej, w tym konserwacją i obsługą kotłowni gazowej, zużyciem energii elektrycznej na potrzeby kotłowni i ew. innymi działaniami, niezbędnymi do poprawnej pracy kotłowni;
- 2) odczytami urządzeń pomiarowych;
- 3) stratami ciepła w budynku;

4) zużyciem wody potrzebnej do jej uzupełnienia w instalacji c.o;

5) dozorem technicznym kotłowni.

b) Opłatę zmienną za centralne ogrzewanie przypadające na dany lokal ustala się jako iloczyn zużycia ciepła w danym lokalu  $Q^L$ , współczynnika wyrównawczego LAF, współczynnika proporcjonalności dla danego budynku  $P^B$  oraz ceny jednostkowej ciepła  $C_{GJ}$ .

1.4. Podział kosztów dostawy lub wytworzenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i na potrzeby ciepłej wody użytkowej dokonywany jest w oparciu o odczyty ilości zużytego ciepła z liczników głównych:

a) Podział kosztów dostawy gazu lub ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u. (wg ilości zużytego ciepła w danym budynku)

$$Q_{co}^B = Q^B - Q_{c.w}^B$$

$Q_{co}^B$  - ilość ciepła wykorzystana na potrzeby centralnego ogrzewania [GJ],

$Q^B$  - łączna ilość ciepła wykorzystana w danym budynku [GJ],

$Q_{c.w}^B$  - ilość ciepła wykorzystana na potrzeby c.w.u. [GJ].

b) Podział kosztów zużycia energii elektrycznej oraz konserwacji węzłów i kotłowni na c.o. i c.w.u. dokonywany jest proporcjonalnie do ilości ciepła wykorzystanego w danym budynku na cele c.o. i c.w.u.

1.5. Ustalenie ceny jednostkowej energii cieplnej dla danego budynku mieszkalnego:

a) wyposażonego w kotłownię gazową

$$C_{GJ} = C_{ZG} / Q^B$$

$C_{GJ}$  - cena jednostkowa (wytworzenia z gazu) energii cieplnej [zł/GJ],

$C_{ZG}$  - koszt zakupu ciepła [zł]

$Q^B$  - ilość ciepła wytworzonego w budynku [GJ];

b) wyposażonego w węzeł cieplny

Cena jednostkowa energii cieplnej  $C_{GJ}$  [zł/GJ] odczytywana jest z faktur za ciepło od jego dostawcy.

1.6. Ustalenie wielkości strat ciepła w budynku:

a) Ilość ciepła utraconego w danym budynku:

$$\Delta Q^B = Q^B - \sum_{i=1}^n Q_{co}^L$$

$\Delta Q^B$  - ilość ciepła utraconego [GJ],

$Q^B$  - ilość ciepła wytworzona dla danego budynku [GJ],

$\sum_{i=1}^n Q_{co}^L$  - łączna ilość ciepła w lokalach mieszkalnych, wg odczytów z liczników c.o. [GJ],

b) Koszt utraconego ciepła w danym budynku:

$$K_{SC} = \Delta Q^B \cdot C_{GJ}$$

$K_{SC}$  - koszt utraconego ciepła [zł],

$\Delta Q^B$  - ilość utraconego ciepła [GJ],

$C_{GJ}$  - cena jednostkowa energii cieplnej [zł/GJ].

- 1.7. Straty ciepła podczas sezonu grzewczego wliczane są w całości w koszty stałe centralnego ogrzewania natomiast poza sezonem grzewczym stanowią część kosztów podgrzania wody.

## 2. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych

- 2.1. Podział kosztów stałych centralnego ogrzewania na poszczególne lokale odbywa się w oparciu o udział ogrzewanej powierzchni tego lokalu w całkowitej powierzchni ogrzewanej budynku wg wzoru:

$$Ks_{co}^L = (Ks_{co}^B / S^B) \cdot S^L$$

$Ks_{co}^L$  - koszty stałe przypadające na lokal,

$Ks_{co}^B$  - suma kosztów stałych przypadająca na dany budynek,

$S^B$  - ogrzewana powierzchnia budynku,

$S^L$  - ogrzewana powierzchnia lokalu.

- 2.2. Koszty zmienne za centralne ogrzewanie przypadające na dany lokal ustala się jako iloczyn zużycia ciepła w danym lokalu  $Q^L$ , współczynnika wyrównawczego LAF, współczynnika proporcjonalności dla danego budynku  $P^B$  oraz ceny jednostkowej energii cieplnej  $C_{GJ}$ , wg wzoru:

$$K^{ZL} = Q^L \cdot LAF \cdot P^B \cdot C_{GJ}$$

gdzie:

$K^{ZL}$  – koszt zmienny za c.o. w danym ogrzewanym lokalu [zł],

$Q^L$  – zużycie ciepła wg wskazania ciepłomierza w danym lokalu [GJ]

LAF – wartość współczynnika wyrównawczego LAF dla danego lokalu,

$P^B = \sum_{i=1}^n Q_i^L / \sum_{i=1}^n (Q_i^L \cdot LAF_i)$  - współczynnik proporcjonalności dla danego budynku,

$n$  – liczba ogrzewanych lokali w danym budynku,

$C_{GJ}$  – cena jednostkowa energii cieplnej dla danego budynku [zł/GJ].

- 2.3. Miesięczną opłatę zaliczkową na centralne ogrzewanie dla danego lokalu ustala się na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonego o 5 % z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego LAF.

## 3. Ustalenie opłat za podgrzanie wody (c.w.)

- 3.1. Rozliczenie opłat za energię cieplną, przeznaczoną na podgrzanie wody dokonuje się na zakończenie każdego półrocza kalendarzowego, odrębnie dla każdego budynku. W rozliczeniu uwzględnia się:

a) ilość ciepła zużytego na podgrzanie wody w danym budynku;

b) ilość wody zużytej przez użytkowników lokali na podstawie wskazań wodomierzy w lokalach przy zastosowaniu ustalonej ceny za 1 GJ.

3.2. Podstawą rozliczenia półrocznego jest ustalenie jednostkowego wskaźnika zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody w danym budynku, wg wzoru:

$$q = Q_{\text{cwu}} / \sum_{i=1}^n v_i$$

gdzie:

$q$  - jednostkowy wskaźnik zużycia energii cieplnej [GJ/m<sup>3</sup>],

$Q_{\text{cwu}}$  - ilość energii cieplnej zużytej w danym budynku na podgrzanie wody [GJ],

$n$  - liczba wodomierzy w lokalach,

$\sum_{i=1}^n v_i$  - ilość ciepłej wody [m<sup>3</sup>] zużytej przez użytkowników lokali – suma wskazań wodomierzy

c.w. w lokalach.

3.3. Zużycie energii cieplnej na podgrzanie wody w danym lokalu, ustala się na podstawie zużycia wody w tym lokalu i średniego jednostkowego zużycia ciepła na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody w budynku.

3.4. Opłatę zaliczkową na podgrzanie wody ustala się jako iloczyn średniego miesięcznego zużycia ciepła na podgrzanie wody w lokalu i ceny jednostkowej energii cieplnej  $C_{\text{GJ}}$ .

#### **4. Rozliczenie kosztów całkowitych ciepła dla przygotowania ciepłej wody na poszczególne lokale.**

4.1. Całkowity koszt podgrzania wody w budynku ustala się w oparciu o rzeczywistą ilość ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody oraz kosztów związanych z eksploatacją kotłowni gazowych lub węzłów cieplnych, wg wzoru:

$$K^{\text{B}}_{\text{CW}} = Q^{\text{B}}_{\text{CWU}} \cdot C_{\text{GJ}} + K_{\text{EK}}$$

$K^{\text{B}}_{\text{CW}}$  - całkowity koszt ciepła przeznaczonego na cele ciepłej wody użytkowej w budynku [zł],

$Q^{\text{B}}_{\text{CWU}}$  - ilość ciepła przeznaczonego na potrzeby ciepłej wody użytkowej [GJ],

$C_{\text{GJ}}$  - cena jednostkowa energii cieplnej [zł/GJ],

$K_{\text{EK}}$  - koszty eksploatacji [zł] (konserwacja i energia elektryczna kotłowni lub węzła).

4.2. Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody ustala się wg wzoru:

$$\text{Cena } 1\text{m}^3_{\text{CWU}} = K^{\text{B}}_{\text{CW}} / \sum V_{\text{CW}}$$

Cena 1m<sup>3</sup><sub>CWU</sub> - cena 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody użytkowej [zł/m<sup>3</sup>],

$K^{\text{B}}_{\text{CW}}$  - koszty energii cieplnej, wykorzystanej na podgrzanie wody [zł],

$\sum V_{\text{CW}}$  - suma ilości zużytej wody wg wodomierzy indywidualnych w lokalach [m<sup>3</sup>].



### **CZEŚĆ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### **1. Roczne rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i wody**

- 1.1. Na zakończenie roku kalendarzowego dokonuje się rocznego rozliczenia centralnego ogrzewania, podgrzania wody i zużycia wody.
- 1.2. Rozliczenie roczne polega na porównaniu kosztów i przychodów na dany budynek z tytułu c.o., c.w i z.w.
- 1.3. W przypadku wystąpienia nadwyżki lub niedoboru przychodów z tytułu c.o., cw. lub z.w. w porównaniu do kosztów, dokonuje się korekty stawki opłaty stałej do wysokości niezbędnej do pokrycia tych kosztów.

#### **2. Ustalanie wysokości zaliczek i ryczałtów na c.o., c.w. i z.w.**

- 2.1. Wysokość zaliczek na ciepłą i zimną wodę na następne półrocze kalendarzowe ustalana jest wg średniego miesięcznego zużycia w rozliczonym półroczu, podwyższonego o 5 %.
- 2.2. Wysokość zaliczek na centralne ogrzewanie na następne półrocze ustalana jest wg zużycia w rozliczonym okresie, podwyższonego o maksymalnie 5 %.
- 2.3. Na pisemny lub telefoniczny wniosek najemcy, KTBS może dokonać zmian wysokości zaliczek na c.o., c.w. i z.w.
- 2.4. W celu sprawdzenia poprawności działania systemu zdalnego odczytu, najemca zobowiązany jest do przekazywania stanów wodomierzy i ciepłomierza do siedziby KTBS, każdorazowo w terminie do 14 dni od umieszczenia przez KTBS w jego skrzynce pocztowej indywidualnego wezwania.
- 2.5. Z chwilą, gdy najemca nie udostępni lokalu w celu przeprowadzenia legalizacji lub naprawy uszkodzonego wodomierza, przyjmuje się ryczałt 2 m<sup>3</sup> na osobę na każdy rozpoczęty miesiąc, do czasu legalizacji lub naprawy takiego wodomierza.
- 2.6. Gdy najemca nie udostępni lokalu w celu przeprowadzenia legalizacji lub naprawy uszkodzonego ciepłomierza, z chwilą uruchomienia sezonu grzewczego, do czasu legalizacji lub wymiany takiego ciepłomierza, na każdy rozpoczęty miesiąc przyjmuje się poniższe ryczałty, naliczane w wysokości odpowiednio dla mieszkania:
  - a) 1 pokojowego: 0,039739 GJ na 1m<sup>2</sup> pow. mieszkania miesięcznie;
  - b) 2 pokojowego: 0,038467 GJ na 1m<sup>2</sup> pow. mieszkania miesięcznie;
  - c) 3 pokojowego: 0,026634 GJ na 1m<sup>2</sup> pow. mieszkania miesięcznie.
- 2.7. W przypadku, o którym mowa w ustępie 2.6 nie stosuje się współczynnika wyrównawczego LAF.

### **3. Korekta rozliczeń kosztów c.o., c.w. i z.w.**

- 3.1. Najemcy przysługuje prawo do złożenia pisemnej reklamacji na rozliczenie kosztów c.o., c.w. i z.w., która jest rozpatrywana z uwzględnieniem wszystkich okoliczności uzasadniających dokonanie ewentualnej korekty tego rozliczenia.
- 3.2. Podstawę do wykonania korekty mogą stanowić:
  - a) protokół wymiany lub naprawy urządzenia pomiarowego;
  - b) pisemne uzasadnienie upoważnionego pracownika Działu Eksploatacji Budynków KTBS;
  - c) protokół konieczności.