

## ZARZĄDZENIE DN/39/2019

z dnia 26 września 2019 r.

**w sprawie Aneksu nr 2 do Zarządzenia DN/32/2016 z dnia 28.12.2016 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu rozliczania kosztów zużycia ciepła w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez KZGM w Katowicach.**

Działając w oparciu o § 5 i § 7 Statutu Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach - stanowiącego załącznik i nadanego Uchwałą nr XXI/433/08 Rady Miasta Katowice w dniu 28 stycznia 2000 r. z późn. zm. oraz Zarządzenia DN/21/2010 z dnia 07.05.2010 r. w sprawie trybu opracowywania, zatwierdzania i dystrybucji przepisów wewnętrznych KZGM z późn. zm., zarządzam, co następuje:

### § 1

1. W Regulaminie rozliczania kosztów zużycia ciepła w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez KZGM w Katowicach, będącym załącznikiem do Zarządzenia DN/32/2016 z dnia 28.12.2016 r. z późn. zm., wprowadzam następujące zmiany:

1) w rozdziale 1:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Regulamin opracowano w oparciu o:

1) Ustawę Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r.,

2) Ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r.,

3) Rozporządzenie Ministra Energii w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło z dnia 22 września 2017 r.,

4) Ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.,

5) Ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.

w ich aktualnym brzmieniu oraz

6) umowy zawarte między Miastem Katowice, a dostawcami paliw, energii elektrycznej i ciepła do budynków wielolokalowych zarządzanych przez KZGM.”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Na potrzeby niniejszego regulaminu niżej wymienione nazwy i pojęcia mają następujące znaczenie:

1) KZGM – Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach.

2) Użytkownik – najemca, właściciel lub osoba zajmująca lokal mieszkalny, użytkowy lub pomieszczenie na podstawie umowy, innego tytułu prawnego, bądź bez tytułu prawnego,

- 3) Instalacja centralnego ogrzewania (c.o.) – instalacja centralnego ogrzewania (c.o.) w budynkach (węzłach) rozliczanych przez KZGM.
- 4) Powierzchnia użytkowa – powierzchnia ogrzewana lokalu mieszkalnego, użytkowego lub innego pomieszczenia wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania i ogrzewanego bezpośrednio i/lub pośrednio przy pomocy urządzeń i instalacji centralnego ogrzewania.
- 5) Lokal ogrzewany bezpośrednio – lokal posiadający odbiorniki ciepła (grzejniki) włączone do instalacji c.o.
- 6) Lokal ogrzewany pośrednio – lokal nie posiadający odbiorników ciepła (grzejników) włączonych do instalacji c.o., przez który przechodzą piony grzewcze tej instalacji.
- 7) Węzeł rozliczeniowy – zespół dwóch lub więcej budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali, wyposażonych w jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy, służący do rozliczeń kosztów zakupu ciepła z dostawcami.
- 8) Węzeł rozliczeniowy opomiarowany – zespół dwóch lub więcej budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali, wyposażonych w jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy służący do rozliczeń kosztów zakupu ciepła z dostawcami oraz wyposażonych w podzielniki kosztów (ciepłomierze mierzące ilość ciepła dostarczoną dla danego budynku lub grupy lokali),
- 9) Firma rozliczeniowa – osoba prawną lub podmiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu Miasto Katowice na podstawie odrębnej umowy zleciło rozliczanie kosztów zużycia ciepła w oparciu o zainstalowane w poszczególnych lokalach podzielniki kosztów,
- 10) Podzielnik kosztów:
- a) ciepłomierz indywidualny mierzący ilość ciepła dostarczoną dla danego budynku (tylko w przypadku węzłów rozliczeniowych opomiarowanych),
  - b) ciepłomierz indywidualny zainstalowany w lokalu (tylko w przypadku instalacji poziomych),
  - c) urządzenie wskaźnikowe nagrzewnikowe niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzone do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności,
- 11) LAF – współczynnik wyrównawczy stosowany wyłącznie dla lokali mieszkalnych z racji ich odmiennego usytuowania w bryle budynku (dla lokali użytkowych przyjmuje wartość =1). Jako niekorzystnie położone uważa się lokale, które znajdują się między innymi pod nieogrzewanymi poddaszami lub stropodachami, nad nieogrzewanymi piwnicami, prześwitami, przejazdami, a także narożne (przyjmuje wartość  $\leq 1$ ). ”;
- c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:
- „5. Sposób rozliczania podany w Regulaminie stanowi podstawę wyboru metody okresowego dokonywania rozliczeń kosztów zużycia ciepła w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez KZGM i do ewentualnego zawarcia umowy między Miastem Katowice, a firmą rozliczeniową w zakresie dotyczącym metody wykonywania rozliczeń kosztów zużycia ciepła przez firmę rozliczeniową (tylko w przypadku rozliczania kosztów zużycia ciepła w oparciu o zainstalowane w lokalach nagrzewnikowe podzielniki kosztów). ”;
- 2) w rozdziale 2 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
- „2) Całkowite koszty zużycia energii cieplnej określa się w oparciu o comiesięczne faktury

wystawiane przez dostawców ciepła na podstawie umów zawartych pomiędzy Miastem Katowice, a dostawcami.”;

3) rozdział 4 otrzymuje brzmienie:

„Rozdział 4. Rozliczanie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania

1. Metodyka rozliczania kosztów dla budynków (węzłów) wyposażonych w podzielniki kosztów:

1) Całkowity koszt energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (rozdział 2 ust. 1 lub 2) podlega podziałowi na:

- a) Koszty stałe – 50% kosztów całkowitych (uwzględniają zużycie ciepła w częściach wspólnych, ciepło oddawane przez nieopomiarowaną część instalacji c.o. oraz ciepło odbierane z pionów grzewczych), które rozlicza się na poszczególne lokale wg ich powierzchni użytkowych,
- b) Koszty zmienne – 50% kosztów całkowitych, które rozlicza się na poszczególne lokale wg wskazań podzielników kosztów lub wyliczonych jednostek zużycia. W kosztach zmiennych nie partycypują lokale nie udostępnione do odczytu kontrolnego oraz lokale, w których stwierdzono ingerencję użytkownika w podzielniki lub uszkodzenia podzielników kosztów z przyczyn niezależnych od użytkownika.

2) Rozliczenie kosztów stałych:

a) Koszty stałe wszystkich lokali w budynku (węźle) – 1/2 kosztów stałych (ust. 1 pkt 1 lit. a) rozlicza się na wszystkie lokale (ogrzewane bezpośrednio i pośrednio) proporcjonalnie do udziału ich powierzchni użytkowej w sumie powierzchni użytkowych wszystkich lokali w budynku (węźle). Koszty lokali ogrzewanych pośrednio sumuje się i odejmuje od kosztów do dalszego rozliczenia na lokale ogrzewane bezpośrednio.

b) Koszty całkowite lokali nie udostępnionych do odczytu, lokali, w których stwierdzono ingerencję użytkownika w podzielniki lub uszkodzenia podzielników kosztów z przyczyn niezależnych od użytkownika - średni koszt jednostkowy lokali ogrzewanych bezpośrednio, ustalany jako iloraz kosztów całkowitych (rozdział 2 ust. 1 lub 2), pomniejszonych o koszty stałe lokali ogrzewanych pośrednio (pkt a), i sumy powierzchni użytkowej lokali ogrzewanych bezpośrednio, mnoży się przez powierzchnię użytkową lokali. Koszty sumuje się i odejmuje od pozostałych kosztów do dalszego rozliczenia.

c) Koszty stałe lokali rozliczanych wg wskazań podzielników lub lokali z nie funkcjonującymi podzielnikami – pozostałe do rozliczenia koszty dzieli się na lokale proporcjonalnie do udziału ich powierzchni użytkowej w sumie powierzchni użytkowej pozostałych lokali (bez lokali ogrzewanych pośrednio i rozliczanych wg pkt 2 lit. b).

3) Rozliczenie kosztów zmiennych:

a) Wylicza się liczbę jednostek zredukowanych poprzez przemnożeniu wartości wskazań każdego z podzielników przez współczynniki grzejnikowe UF oraz współczynniki wyrównawcze LAF.

b) Wylicza się jednostki zredukowane dla lokali z nie funkcjonującymi podzielnikami (wg ust. 4), po czym jednostki zredukowane dla wszystkich lokali sumuje się.

c) Koszty zmienne (ust. 1 pkt 1 lit. b) dzieli się przez sumę jednostek zredukowanych w budynku (węźle) - koszt zmienny w zł za 1 jednostkę.

d) Koszty zmienne dla poszczególnych lokali – wylicza się jako iloczyn kosztu 1 jednostki zredukowanej i sumy jednostek zredukowanych dla każdego lokalu.



2. *Metodyka rozliczania kosztów dla budynków (węzłów) nie wyposażonych w podzielniki kosztów:*
- 1) *Wszystkie lokale w budynku (węźle), tj. ogrzewane bezpośrednio i pośrednio, partycypują w 25% całkowitego kosztu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (rozdział 2 ust. 1 lub 2) wg udziału ich powierzchni użytkowej w sumie powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (węźle).*
- 2) *Pozostałe 75% kosztów rozlicza się na lokale ogrzewane bezpośrednio wg udziału ich powierzchni użytkowej w sumie powierzchni użytkowej lokali ogrzewanych bezpośrednio.*
3. *Całkowity koszt zużycia energii cieplnej dla poszczególnych lokali jest sumą kosztów wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3 lub ust. 2, z wyłączeniem kosztów lokali, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b).*
4. *Dla lokali z nie funkcjonującymi podzielnikami liczba jednostek zredukowanych ustalana jest:*
- 1) *w przypadku budynków (węzłów) o liczbie lokali nie większej niż 10 - wg najwyższego zużycia ciepła w lokalu zaopatrzonym w podzielniki, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (jednostki/m<sup>2</sup>), które mnoży się przez powierzchnię użytkową danego lokalu,*
- 2) *w przypadku budynków (węzłów) o liczbie lokali większej niż 10 - wg średniej liczonej z trzech lokali zaopatrzonych w podzielniki o najwyższym wskazaniu zużycia ciepła, w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> (jednostki/m<sup>2</sup>), które mnoży się przez powierzchnię użytkową danego lokalu.”;*
- 4) *skreśla się wszystkie odnośniki od „<sup>1)</sup>” do „<sup>5)</sup>”, zawarte w tekście.*
2. Pozostałe postanowienia Zarządzenia DN/32/2016 z późn. zm. pozostają bez zmian.
3. Zobowiązuję Kierownika Działu Organizacyjno-Kontrolnego do wprowadzenia powyższych zmian w treści *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia ciepła w budynkach wielolokalowych zarządzanych przez KZGM w Katowicach* na stronie Biuletynu Informacji Publicznej KZGM w Katowicach poprzez opublikowanie go jako tekstu jednolitego.

## § 2

Nadzór nad realizacją niniejszego zarządzenia pełni Z-ca Dyrektora ds. Eksploatacyjnych KZGM.

## § 3

Zobowiązuję kierowników komórek wymienionych w rozdzielniku do zapoznania podległych pracowników z treścią niniejszego zarządzenia.

## § 4

Zarządzenie obowiązuje od dnia 01.10.2019 r. Regulamin stosuje się do rozliczeń od zakończenia bieżących okresów rozliczeniowych dla poszczególnych budynków (węzłów).

Z-ca Dyrektora ds. Eksploatacyjnych

*mgr Marcin Gawlik*

data i podpis

26.09.20

Rozdzielnik:

DE, DT, GKF, TT, EE, EB-1 ÷ 6, ER.