

ZARZĄDZENIE NR 120/34/2024
DYREKTORA MIEJSKIEGO ZARZĄDU GOSPODARKI KOMUNALNEJ
W MYSŁOWICACH
z dnia 31 października 2024 r.

w sprawie wprowadzenia Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Katowickiej 9A wyposażonego w indywidualne ciepłomierze, administrowanego przez Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach

Na podstawie art. 45a ust. 9 i ust. 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.) zarządza się, co następuje:

§1. Wprowadza się Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Katowickiej 9A wyposażonego w indywidualne ciepłomierze, administrowanego przez Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach, zwany dalej Regulaminem, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2. Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikom zatrudnionym na wieloosobowym stanowisku pracy ds. mediów i rozliczeń, a nadzór nad jego wykonaniem sprawuje Główny Księgowy oraz Dyrektor MZGK.

§3. Regulamin podlega publikacji na stronie internetowej MZGK oraz w Biuletynie Informacji Publicznej MZGK.

§4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązywania od 1 stycznia 2025 r.

DYREKTOR
Miejskiego Zarządu Gospodarki
Komunalnej w Mysłowicach

Małgorzata Książek-Grelewicz

Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Katowickiej 9A wyposażonego w indywidualne ciepłomierze administrowanego przez Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach

Postanowienia ogólne

§1.

1. Regulamin został opracowany na podstawie następujących aktów prawnych:
 - 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. 2024 poz. 266 ze zm.),
 - 2) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r., poz. 1048 ze zm.),
 - 3) Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2022 r., poz. 2063),
 - 4) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.),
 - 5) Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.),
 - 6) 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 ze zm.).
2. Określenie pojęć użytych w Regulaminie:
 - 1) **użytkownik lokalu** – najemca lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego;
 - 2) **administrator / MZGK** – Miejski Zarząd Gospodarki Komunalnej w Mysłowicach;
 - 3) **okres rozliczeniowy** – okres, za który dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do części mieszkalnej budynku z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się 1 stycznia a kończy 31 grudnia każdego roku;
 - 4) **powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia grzewcza lokalu, w tym powierzchnia pomieszczeń nieposiadających grzejników centralnego ogrzewania, wchodzących w skład lokalu i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiednich pomieszczeń;
 - 5) **rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepła pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym;
 - 6) **ciepłomierz główny** – przyrząd pomiarowy, służący do pomiaru zużycia ciepła przez jednostkę pomiarową.
 - 7) **ciepłomierz indywidualny** – przyrząd pomiarowy, służący do pomiaru zużycia ciepła pobranego dla potrzeb ogrzewania danego lokalu;
 - 8) **współczynnik wyrównawczy** – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali wynikających z ich położenia w bryle budynku niezależnych od zachowania użytkowników lokali;
 - 9) **minimalna temperatura w pomieszczeniach** – temperatura nie niższa niż 16°C w pomieszczeniach lokalu o temperaturze obliczeniowej 20°C lub wyższej – w celu zapewnienia właściwych warunków eksploatacyjnych budynku i lokali. Każdy użytkownik lokalu ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą rozporządzeniem wskazaną temperaturę użytkowania pomieszczeń;
 - 10) **koszty ogrzewania** – suma opłat wyliczonych dla części mieszkalnej przez dostawcę ciepła. Koszty zakupu obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację;
 - 11) **odszkodowanie** – należność finansowa, jaką użytkownik lokalu ponosi na rzecz właściciela budynku w przypadkach opisanych w Regulaminie w szczególności określonych w art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne. Przepisy dotyczące odszkodowania zawarte w art. 361 – 363 ustawy Kodeks cywilny stosuje się odpowiednio do właściwego przypadku;
 - 12) **rozliczanie zamienne** – rozliczanie kosztów ogrzewania lokalu bez opomiarowania lub bez prawidłowo zarejestrowanego zużycia ciepła.
3. Niniejszy Regulamin dotyczy wszystkich użytkowników lokali bez względu na ich status prawny.

Ustalanie opłat za ciepło

§2.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить opłaty zaliczkowe za ciepło na pokrycie kosztów.
2. Opłata zaliczkowa winna być wnoszona miesięcznie równocześnie z opłatą za używanie lokalu, a jej wysokość powinna zapewniać pokrycie ponoszonych w okresie rozliczeniowym kosztów ciepła.
3. Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło dostarczone do części mieszkalnej ustala dostawca ciepła na kolejny okres rozliczeniowy zgodnie z poniesionymi kosztami jako partycypacja w kosztach w proporcjach wynikających z powierzchni ogrzewanych Odbiorcy i Dostawcy pośredniego.

Rozliczenie kosztów energii ciepła

§3.

1. Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła.
2. Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - 1) opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej, tzw. koszty stałe:
 - a) za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
 - b) za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
 - c) opłatę abonamentową,
 - d) opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych),
 - e) opłaty za inne usługi lub czynności wykonywane na zlecenie odbiorcy,
 - 2) opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej, tzw. koszty zmienne:
 - a) za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierza głównego pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ,
 - b) za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.
3. Rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonują uprawnieni pracownicy Administratora, wg następujących zasad:
 - 1) **Koszty stałe** wynikające z faktur dostawcy ciepła rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.
 - 2) **Koszty zmienne** wynikające z faktur dostawcy ciepła rozliczane są w następującej proporcji:
 - a) **75%** dzielone proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy indywidualnych z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych RM (LAF) określonych w załączniku do Regulaminu,
 - b) **25%** dzielone proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

W/w sposób podziału kosztów uwzględnia koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), oraz kosztów ciepła przekazywanego przez system przewodów rozdzielczych instalacji grzewczej (piony grzewcze, gałazki itp.).
4. W przypadku niedostępności lokalu do odczytu ciepłomierza indywidualnego, zniszczenia lub uszkodzenia ciepłomierza w tym stwierdzenia naruszenia plomb lub stwierdzenia innych przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, które uniemożliwiają dokonanie prawidłowego odczytu a w konsekwencji rozliczenia lokalu, ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:
 - 1) **koszty stałe** (opłata stała oraz koszty stałe wspólne) ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym Regulaminem,
 - 2) **koszty zmienne** zostaną wyliczone w oparciu o maksymalne zużycie w budynku.
5. Koszty ogrzewania lokali czasowo nieużytkowanych ponosi właściciel lokalu.
6. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dokonywane jest na podstawie dokumentu rozliczeniowego od dostawcy ciepła w terminie do 6 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
7. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów ciepła regulowana będzie następująco:
 - 1) **niedopłatę** użytkownik lokalu wnosi w terminie wskazanym na powiadomieniu o rozliczeniu,
 - 2) **nadpłatę** zalicza się na poczet najbliższych należności za media, a w przypadku użytkowników zadłużonych wobec MZGK zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.

8. W uzasadnionych przypadkach, niezależnie od kosztów zmiennych, Administrator może obciążyć użytkownika dodatkowymi kosztami związanymi z ewentualną koniecznością wymiany uszkodzonego ciepłomierza indywidualnego na nowy.

Reklamacje

§4.

1. Użytkownik lokalu może wnieść do Administratora reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 30 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
2. Administrator udzieli odpowiedzi na otrzymaną reklamację, w terminie do 30 dni od daty jej otrzymania.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Administrator zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Reklamacji nie podlega nieudostępnienie lokalu dla dokonania odczytów ciepłomierza indywidualnego lub w przypadku braku możliwości wykonania odczytu drogą radiową. Pisma w tej sprawie dotyczące potwierdzonych przypadków losowych będą rozpatrywane indywidualnie przez Administratora.
5. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego dłuższa nieobecność w miejscu zamieszkania nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
6. Uznanie reklamacji i korekta rozliczenia nie zmienia rozliczenia rocznego danego budynku, a wyliczona różnica będzie stanowić bilans otwarcia kolejnego okresu rozliczeniowego.

Postanowienia szczególne

§5.

1. Do obowiązków użytkownika lokalu należy:
 - 1) prawidłowe użytkowanie lokalu, a w szczególności utrzymywanie w pomieszczeniach minimalnej temperatury i wilgotności względnej nie wyższej niż 55% oraz doprowadzanie powietrza zewnętrznego (przez właściwe wietrzenie) w celu zapewnienia wymiany powietrza w lokalu,
 - 2) umożliwianie osobom upoważnionym przez MZGK dostępu do zainstalowanych urządzeń,
 - 3) udostępnianie każdorazowo lokalu w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania urządzeń,
 - 4) w przypadku zainstalowanych zaworów termostatycznych zapewnianie warunków do prawidłowego ich działania,
 - 5) niezwłoczne informowanie MZGK o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu instalacji, zaworów termostatycznych i wodomierzy, ich uszkodzeniu lub zerwaniu plomb,
 - 6) przestrzeganie zakazu dokonywania samowolnych zmian, przeróbek lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
2. Naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika lokalu wykonywana będzie przez MZGK na koszt tego użytkownika.
3. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody MZGK, a w szczególności:
 - 1) zamontowanie dodatkowych grzejników, likwidacja grzejników lub ich zamiana,
 - 2) przerabianie instalacji centralnego ogrzewania lub ciepłej wody,
 - 3) zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
 - 4) spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,
 - 5) uszkodzenie ciepłomierza lub jego plombyoraz każde inne działanie mające na celu sfalszowanie lub uniemożliwienie indywidualnego rozliczenia stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
4. Do obowiązków MZGK należy:
 - 1) zapewnienie dostawy energii cieplnej do centralnego ogrzewania w ilości gwarantującej utrzymanie w lokalach mieszkalnych (przy dokonaniu pomiaru w środku pomieszczenia na wysokości 100 cm) minimalnej temperatury,
 - 2) dostawa energii cieplnej może być ograniczona w wypadku konieczności zastosowania niezbędnych środków dla niedopuszczenia do uszkodzeń urządzeń cieplnych i usunięcia powstałej awarii. W przypadku konieczności ograniczenia lub przerwania dostawy ciepła MZGK zobowiązany jest zawiadomić o tym odbiorców.

5. Administrator nie odpowiada za zapewnienie energii cieplnej:
 - 1) z przyczyn spowodowanych klęskami żywiołowymi lub przez siły wyższe (pożar, powódź itp.),
 - 2) z przyczyn zawinionych przez dostawcę energii cieplnej ze źródeł obcych,
 - 3) w wypadku wyłączenia energii elektrycznej przez zakład energetyczny.

Bonifikaty

§6.

1. Administrator może udzielić bonifikaty z tytułu niedogrzenia lokali:
 - 1) zawinonego niedostarczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym,
 - 2) występowania w poszczególnych lokalach niedogrzenia niespowodowanego przez odbiorców ciepła.
2. Bonifikaty mogą być uwzględnione tylko w przypadkach trwania niedogrzenia przez co najmniej dwa kolejne dni.
3. Odbiorca ciepła nie może uzyskać bonifikaty kosztów centralnego ogrzewania jeżeli przyczyną niedogrzenia lokalu jest:
 - 1) niezabezpieczenie drzwi i okien przed nadmiernymi stratami ciepła,
 - 2) zmniejszenie wydajności grzejników przez ich obudowanie,
 - 3) przerobienie instalacji bez zgody MZGK,
 - 4) zwiększenie powierzchni lokalu (adaptacja) bez przeprojektowania instalacji centralnego ogrzewania łącznie z przeliczeniem zapotrzebowania ciepła.
4. Administrator nie udziela bonifikat odbiorcom w przypadkach nie zapewnienia przez odbiorców dostępu upoważnionym pracownikom do urządzeń grzejnych znajdujących się w lokalu w celu dokonania ich konserwacji lub ich naprawy oraz dokonania pomiaru temperatury.
5. Brak zgłoszenia przez odbiorcę ciepła o niedogrzeniu wyklucza udzielenie bonifikaty przez MZGK ze względu na uniemożliwienie dokonania pomiarów i stwierdzenie przyczyn niedogrzenia.
6. Jeżeli temperatura w lokalu mieszkalnym w okresie grzewczym wynosi poniżej minimalnej temperatury przysługuje upust w wysokości 1/30 części miesięcznej opłaty, licząc za każdy dzień niedogrzenia mieszkania.
7. Bonifikaty rozlicza się z użytkownikami lokali za okres od rozpoczęcia sezonu grzewczego do końca danego sezonu grzewczego.
8. Odbiorca ciepła powinien niezwłocznie i na piśmie zgłosić zastrzeżenia odnośnie wadliwego funkcjonowania ogrzewania.
9. Administrator zobowiązany jest do sprawdzenia reklamacji nie później niż w dniu następnym od dnia zgłoszenia, o ile nie uzgodniono innego terminu z użytkownikiem. Sprawdzenie winno odbywać się w obecności użytkownika.
10. Roszczenia użytkownika lokalu zostaną uznane w przypadku, gdy Administrator nie sprawdzi reklamacji w wyznaczonym terminie.

DYREKTOR
Miejskiego Zarządu Gospodarki
Komunalnej w Mysłowicach

Małgorzata Książek-Grelewicz

Współczynniki wyrównawcze RM (LAF) dla budynku przy ul. Katowickiej 9A

1. Podstawy prawne opracowania współczynników wyrównawczych RM (LAF):
 - 1) Program CERTO do obliczania charakterystyki energetycznej budynku;
 - 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. 2015 poz. 376 ze zm.);
 - 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2020 poz. 1225 ze zm.);
 - 4) Polska Norma PN-EN-ISO 6946:2008 Elementy budowlane i części budynku. Opór cieplny i współczynnik przenikania ciepła. Metoda obliczeń;
 - 5) Polska Norma PN-EN-ISO 13370 Właściwości cieplne budynków. Wymiana ciepła przez grunt. Metoda obliczeń;
 - 6) Polska Norma PN-EN-ISO 14683 Mostki cieplne w budynkach-liniowy współczynnik przenikania ciepła - Metody uproszczone i wartości orientacyjne;
 - 7) Polska Norma PN-EN- 12831:2006 Instalacje grzewcze w budynkach. Metoda obliczania projektowanego obciążenia cieplnego;
 - 8) PN-EN ISO 13790:2009 Energetyczne właściwości użytkowe budynków. Obliczanie zużycia energii na potrzeby ogrzewania i chłodzenia.
2. Metodyka wykonanych obliczeń:
 - 1) Obliczenia dokonano głównie w oparciu o normę PN-EN- 12831:2006 Instalacje grzewcze w budynkach.
 - 2) Metoda obliczania projektowanego obciążenia cieplnego. W lokalach mieszkalnych i usługowych przyjęto temperaturę wewnętrzną 20°C, natomiast na klatce schodowej 8°C (jeśli ogrzewana). Temperatura zewnętrzna została przyjęta jako temperatura obliczeniowa dla III strefy, czyli: -20°C
 - 3) Zestawienie przegród ze współczynnikami U, podano w postaci wydruku obliczeń cieplnych z programu CERTO. Jako powierzchnię ogrzewaną, przyjęto powierzchnie użytkowe mieszkań, lokali usługowych.
3. Budynek zasilany jest z lokalnej kotłowni. Instalacje grzewcze centralnego ogrzewania wspólne.
4. Sposób ustalania współczynników RM:

Dla każdego z lokali (mieszkalnych lub użytkowych), oraz wspólnych (klatki schodowe jeśli są ogrzewane) wyznaczone zostały zapotrzebowania na moc grzewczą zgodnie z PN-EN 12831. Dla lokali mieszkalnych współczynnik RM (LAF) ustalono na podstawie wyznaczonego jednostkowego zapotrzebowania na moc w W/m² (współczynnik mocy), przy czym dla mieszkania o najmniejszym współczynniku mocy RM=1,000. Dla lokali użytkowych przyjęto współczynnik RM=1,000

Adres lokalu	Moc	pow. uż.	moc/m ²	wsp. RM
	kW	m ²	W/m ²	
lokal użytkowy I	4,81	48,00	100,21	1,000
lokal użytkowy II	4,37	37,10	117,79	1,000
Katowicka 9A/1	3,78	48,80	77,46	0,979
Katowicka 9A/2	6,84	79,00	86,58	0,876
Katowicka 9A/3	9,63	120,75	79,75	0,951
Katowicka 9A/5	7,94	103,40	76,79	0,987
Katowicka 9A/6	13,63	113,54	120,05	0,632
Katowicka 9A/8	9,66	127,42	75,81	1,000
Katowicka 9A/9	11,24	112,30	100,09	0,757
Katowicka 9A/11	12,38	126,70	97,71	0,776
Katowicka 9A/14	8,35	58,00	143,97	0,527
Katowicka 9A/15	7,45	56,50	131,86	0,575
Katowicka 9A/16	2,11	16,69	126,42	0,600
Katowicka 9A/20	9,26	50,20	184,46	0,411
razem	111,45	1 098,40		