

ZARZĄDZENIE NR 887/2026
BURMISTRZA ŁOBZA

z dnia 6 października 2026 r.

w sprawie wprowadzenia regulaminu rozliczania kosztów zakupu gazu ziemnego przeznaczonego na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej dla budynków położonych przy ul. Kolejowej 2A i 2B w Łobzie

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) zarządza się co następuje:

§ 1. Wprowadza się regulamin rozlicznia kosztów zakupu gazu ziemnego przeznaczonego na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej dla budynków położonych przy ul. Kolejowej 2A i 2B w Łobzie, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Burmistrz Łobza

Piotr Ćwikła

Załącznik do zarządzenia nr 887/2026
Burmistrza Łobza
z dnia 6 października 2026 r.

REGULAMIN

rozliczania kosztów zakupu gazu ziemnego

przeznaczonego na potrzeby centralnego ogrzewania (CO)
oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej (CWU)

dla budynków przy ul. Kolejowej 2A i 2B w Łobzie

§ 1. Przedmiot, cel i zakres stosowania Regulaminu

Regulamin określa zasady ustalania, podziału i indywidualnego rozliczania rzeczywiście poniesionych kosztów zakupu gazu ziemnego na potrzeby CO i przygotowania CWU w budynkach przy ul. Kolejowej 2A i 2B w Łobzie.

Regulamin stosuje się z uwzględnieniem Prawa energetycznego, w szczególności art. 45a oraz - w zakresie mającym zastosowanie - art. 45c i art. 45d, rozporządzenia MKiŚ z 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273) oraz przepisów metrologicznych.

Budynki posiadają własne kotłownie gazowe; nabywane jest paliwo gazowe, z którego wytwarzane jest ciepło na potrzeby CO i CWU. Podstawą rozliczenia są koszty rzeczywiście poniesione dla właściwego budynku i okresu.

Celem Regulaminu jest zachowanie pełnego bilansu, powiązanie kosztów zmiennych z odczytami urządzeń oraz zapewnienie przejrzystego i możliwego do odtworzenia sposobu obliczeń.

Regulamin nie obejmuje kosztów zimnej wody i ścieków. Ceny gazu i parametry ekonomiczne ustala się na podstawie aktualnych danych każdego okresu.

§ 2. Jednostki rozliczeniowe i odrębność budynków

Kolejowa 2A i Kolejowa 2B stanowią odrębne jednostki rozliczeniowe, ponieważ posiadają odrębne przyłącza gazowe i kotłownie.

Dla każdego budynku odrębnie ustala się KG, KCWU, KCO, powierzchnie, zużycia, odczyty, zaliczki i salda. Danych obu budynków nie łączy się.

Koszty jednego budynku nie mogą obciążać użytkowników drugiego budynku. Błąd lub korekta dotycząca jednej jednostki nie wpływa na drugą.

§ 3. Dokumenty i dane źródłowe

Podstawą rozliczenia są w szczególności: faktury i korekty za gaz, ilość energii paliwa gazowego, kartoteka powierzchni, odczyty ciepłomierzy i wodomierzy CWU, dane archiwalne urządzeń, protokoły wymiany oraz ewidencja zaliczek.

Dane kosztowe, pomiarowe i księgowe muszą dotyczyć tej samej jednostki i okresu. Rozbieżności, braki ciągłości odczytów i błędne przypisania urządzeń wyjaśnia się przed zatwierdzeniem rozliczenia.

Program rozliczeniowy i arkusz kalkulacyjny są narzędziami obliczeniowymi. W razie rozbieżności pierwszeństwo mają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, a następnie Regulamin.

§ 4. Oznaczenia

KG – koszt gazu danego budynku;

KCWU – koszt gazu przypisany CWU;

KCO – koszt gazu przypisany CO;

VCWU – suma zużycia CWU [m^3];

wCWU – wskaźnik energii dla 1 m^3 CWU [kWh/m^3];

cE – koszt jednostkowy energii [$\text{zł}/\text{kWh}$];

Pi – powierzchnia lokalu;

Vi – zużycie CWU lokalu;

Qi – zużycie energii CO lokalu [GJ].

ROZDZIAŁ II. CHARAKTERYSTYKA SYSTEMU

§ 5. Charakterystyka instalacji i systemu pomiarowego

1. Budynki przy ul. Kolejowej 2A oraz Kolejowej 2B stanowią **odrębne jednostki rozliczeniowe**. Każdy z budynków posiada własną kotłownię gazową oraz odrębne przyłącze gazowe.
2. Źródłem ciepła w każdym budynku jest kotłownia wyposażona w kotły gazowe kondensacyjne z zamkniętą komorą spalania. Ciepło wytwarzane w kotłowni wykorzystywane jest na potrzeby:
 1. centralnego ogrzewania lokali i budynku – CO;
 2. przygotowania ciepłej wody użytkowej – CWU.
3. Z uwagi na wspólne źródło wytwarzania ciepła dla CO i CWU faktury za zakup gazu nie określają bezpośrednio części kosztu przypadającej na każdy z tych celów. Rozdzielenia kosztu gazu pomiędzy CO i CWU dokonuje się zgodnie z metodą określoną w dalszej części Regulaminu.
4. W każdej kotłowni znajdują się **dwa zasobniki ciepłej wody użytkowej o pojemności 1500 litrów każdy**, co daje łącznie 3000 litrów pojemności zasobnikowej dla danego budynku.
5. Instalacja CWU pracuje z cyrkulacją. Utrzymywanie instalacji w gotowości do dostarczania ciepłej wody powoduje występowanie zapotrzebowania na energię

również niezależnie od chwilowego poboru CWU w poszczególnych lokalach, w szczególności w związku z:

1. utrzymaniem wymaganej temperatury wody w zasobnikach;
 2. stratami postojowymi zasobników;
 3. stratami cieplnymi przewodów rozprowadzających;
 4. stratami związanymi z funkcjonowaniem cyrkulacji CWU.
6. Okoliczności wskazane w ust. 5 stanowią techniczne uzasadnienie wyodrębnienia w kosztach przygotowania CWU części wspólnej, ponoszonej przez wszystkie lokale korzystające z instalacji, niezależnie od indywidualnej wielkości poboru ciepłej wody.
 7. Przygotowanie ciepłej wody użytkowej jest dodatkowo **wspomagane instalacją solarną**.
 8. Jeżeli ilość energii cieplnej pozyskanej z instalacji solarnej nie jest mierzona odrębnym urządzeniem umożliwiającym wiarygodne określenie uzysku energii w danym okresie, energii tej nie wycenia się odrębnie w rozliczeniu kosztów zakupu gazu.
 9. Efekt pracy instalacji solarnej znajduje odzwierciedlenie w rzeczywistym zapotrzebowaniu kotłowni na paliwo gazowe – wykorzystanie energii solarnej ogranicza ilość energii, którą należy wytworzyć z gazu na potrzeby przygotowania CWU.
 10. Każdy lokal objęty Regulaminem posiada **indywidualny ciepłomierz lokalowy**, zlokalizowany w szachcie instalacyjnym, służący do określenia ilości energii cieplnej pobranej przez lokal na potrzeby centralnego ogrzewania.
 11. Wskazania prawidłowo działającego ciepłomierza lokalowego stanowią podstawę podziału **zmiennej części kosztów centralnego ogrzewania**, zgodnie z zasadami określonymi w § 16.
 12. Każdy lokal wyposażony jest również w wodomierz zimnej i ciepłej wody. Dla potrzeb niniejszego Regulaminu podstawę rozliczenia zmiennej części kosztów **przygotowania CWU** stanowi wskazanie wodomierza ciepłej wody.
 13. Wodomierz zimnej wody nie stanowi podstawy podziału kosztów objętych niniejszym Regulaminem, ponieważ Regulamin dotyczy wyłącznie kosztów CO oraz przygotowania CWU.
 14. Urządzenia pomiarowe wykorzystywane do rozliczeń powinny spełniać wymagania obowiązujących przepisów dotyczących prawnej kontroli metrologicznej, a zasady ich wymiany, legalizacji i postępowania w przypadku awarii określają dalsze postanowienia Regulaminu.

§ 6. Zasada pełnego i odrębnego bilansu kosztów

1. Podstawową zasadą rozliczenia jest zachowanie **pełnego bilansu rzeczywistych kosztów zakupu gazu odrębnie dla każdego budynku**.
2. Dla każdego okresu rozliczeniowego oraz każdego budynku obowiązuje zależność:

$$\mathbf{KG = KCWU + KCO}$$

gdzie:

- **KG** – całkowity rzeczywisty koszt zakupu gazu dla danego budynku i okresu;

- **KCWU** – część kosztu gazu przypisana przygotowaniu ciepłej wody użytkowej;
 - **KCO** – część kosztu gazu przypisana centralnemu ogrzewaniu.
3. Oznacza to, że całość rzeczywiście poniesionych kosztów zakupu gazu przypisanych do danego budynku zostaje rozdzielona pomiędzy dwa cele jego wykorzystania:
 1. przygotowanie CWU;
 2. centralne ogrzewanie.
 4. Żadna część kosztu gazu nie może:
 1. pozostać nierozliczona;
 2. zostać rozliczona dwukrotnie;
 3. zostać przypisana jednocześnie do CO i CWU;
 4. zostać przeniesiona pomiędzy budynkami Kolejowa 2A i Kolejowa 2B.
 5. Dla budynku przy ul. Kolejowej 2A ustala się odrębnie:
 1. KG;
 2. KCWU;
 3. KCO;
 4. sumę powierzchni lokali;
 5. sumę zużycia CWU;
 6. sumę zużycia CO;
 7. koszty przypisane poszczególnym lokalom;
 8. zaliczki i końcowe salda lokali.
 6. Analogiczny, całkowicie odrębny bilans sporządza się dla budynku przy ul. Kolejowej 2B.
 7. Koszty zakupu gazu dla jednego budynku nie mogą być pokrywane z zaliczek ani obciążeń użytkowników lokali drugiego budynku.
 8. Po zakończeniu rozliczenia dla każdego budynku musi być spełniony warunek:

$$\Sigma K_i = KG$$

gdzie ΣK_i oznacza sumę kosztów CO i przygotowania CWU przypisanych wszystkim lokalom danego budynku.

9. Jeżeli warunek określony w ust. 8 nie jest spełniony, rozliczenia nie uznaje się za zamknięte i przed jego zatwierdzeniem należy ustalić przyczynę różnicy.
10. Bilans **KG = KCWU + KCO** dotyczy kosztów zakupu i dostawy paliwa gazowego objętych niniejszym Regulaminem.
11. Koszty energii elektrycznej zużywanej przez pompy, automatykę i inne urządzenia pomocnicze kotłowni **nie stanowią części KG**, jeżeli nie są elementem rozliczenia dostawy gazu.
12. Do KG nie zalicza się również w szczególności kosztów:
 1. serwisu i konserwacji kotłowni;
 2. okresowych przeglądów technicznych;
 3. napraw urządzeń;
 4. wymiany elementów instalacji;
 5. energii elektrycznej urządzeń pomocniczych;

6. innych kosztów eksploatacyjnych nieruchomości niezwiązanych bezpośrednio z zakupem i dostawą paliwa gazowego.
13. Koszty, o których mowa w ust. 11–12, mogą być rozliczane jako odrębne koszty eksploatacji nieruchomości zgodnie z właściwymi zasadami, **ale nie mogą być ponownie włączane do KG**, jeżeli prowadziłoby to do podwójnego obciążenia użytkowników.
14. Przyjęcie pełnego bilansu kosztów zapewnia możliwość prześledzenia całego procesu rozliczeniowego – od rzeczywistych dokumentów zakupu gazu, poprzez wyodrębnienie kosztów CWU i CO, aż do kosztów przypisanych poszczególnym lokalom.
15. Zasada pełnego bilansu ma również zapewnić, że suma obciążeń użytkowników lokali odpowiada kosztowi podlegającemu rozliczeniu i **nie prowadzi do uzyskiwania dodatkowych przychodów ponad koszty objęte rozliczeniem**.
16. Przyjęty sposób postępowania odpowiada zasadzie kosztowej uwzględnionej w art. 45a Prawa energetycznego oraz zasadzie przejrzystości i możliwości weryfikacji indywidualnego rozliczenia.
17. Szczegółowy sposób ustalania **KG, KCWU oraz KCO** określają §§ 7–10 Regulaminu.

ROZDZIAŁ III. USTALENIE KOSZTÓW CWU I CO

§ 7. Ustalenie całkowitego kosztu zakupu gazu – KG

1. Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej jest **rzeczywisty koszt zakupu gazu ziemnego poniesiony dla danego budynku w danym okresie rozliczeniowym**, oznaczony symbolem **KG**.
2. KG stanowi sumę rzeczywiście poniesionych kosztów wynikających z faktur, faktur korygujących oraz innych dokumentów rozliczeniowych dotyczących dostawy gazu do danego budynku, w tym w szczególności:
 1. kosztu paliwa gazowego;
 2. opłat dystrybucyjnych stałych;
 3. opłat dystrybucyjnych zmiennych;
 4. opłat abonamentowych;
 5. innych opłat wynikających z obowiązującej taryfy i bezpośrednio związanych z dostawą paliwa gazowego.
3. Koszt KG ustala się **odrębnie dla budynku przy ul. Kolejowej 2A oraz odrębnie dla budynku przy ul. Kolejowej 2B**, ponieważ każdy z budynków posiada własną kotłownię i odrębne przyłącze gazowe.
4. Kosztów zakupu gazu, zużycia ani zaliczek dotyczących obu budynków nie łączy się. Koszty jednego budynku nie mogą być pokrywane przez użytkowników lokali drugiego budynku.
5. Do KG nie dolicza się marży ani innych kosztów niezwiązanych bezpośrednio z zakupem i dostawą paliwa gazowego.
6. W szczególności do KG nie zalicza się kosztów energii elektrycznej zużywanej przez pompy i automatykę, kosztów serwisu, konserwacji, przeglądów ani napraw kotłowni, jeżeli koszty te nie są elementem faktury za dostawę gazu i są rozliczane w ramach innych kosztów eksploatacyjnych nieruchomości.

7. Koszty przypisuje się do okresu rozliczeniowego, którego dotyczą. Jeżeli faktura albo korekta obejmuje okres wykraczający poza przyjęty okres rozliczeniowy, koszt przypisuje się do właściwego okresu na podstawie danych pomiarowych, rozliczeniowych lub – gdy nie jest możliwe dokładniejsze przypisanie – proporcjonalnie do okresu, którego dotyczy.
8. Dla każdego okresu rozliczeniowego musi być możliwe jednoznaczne powiązanie wartości KG z dokumentami źródłowymi.
9. Przyjęcie rzeczywistych kosztów wynikających z dokumentów źródłowych zapewnia, że użytkownicy lokali uczestniczą wyłącznie w kosztach faktycznie poniesionych w związku z dostawą gazu do ich budynku.
10. Zasada ta służy zachowaniu przejrzystości i pełnego bilansu rozliczenia oraz odpowiada zasadzie wynikającej z art. 45a Prawa energetycznego, zgodnie z którą opłaty pobierane od użytkowników lokali w ramach rozliczenia kosztów nie powinny prowadzić do uzyskiwania dodatkowych przychodów ponad koszty podlegające rozliczeniu.

§ 8. Wskaźnik energii na przygotowanie ciepłej wody użytkowej – wCWU

1. W celu wyodrębnienia z całkowitego kosztu gazu **KG** części przypadającej na przygotowanie ciepłej wody użytkowej przyjmuje się wskaźnik energii:

$$\mathbf{wCWU = 58 \text{ kWh/m}^3}$$

2. Wskaźnik wCWU określa przyjętą dla potrzeb niniejszej metody ilość energii przypadającą na przygotowanie 1 m³ ciepłej wody użytkowej.
3. Wskaźnik **58 kWh/m³** służy do ustalenia całkowitej puli kosztów przygotowania **CWU w danym budynku – KCWU**. Nie stanowi on bezpośredniej stawki naliczanej indywidualnemu użytkownikowi za każdy pobrany przez niego 1 m³ ciepłej wody.
4. Ilość energii przypisaną przygotowaniu CWU w danym budynku i okresie rozliczeniowym określa się według wzoru:

$$\mathbf{ECWU = VCWU \times wCWU}$$

gdzie:

- **ECWU** – energia przypisana przygotowaniu CWU [kWh],
 - **VCWU** – suma zużycia ciepłej wody użytkowej wszystkich lokali danego budynku [m³],
 - **wCWU** – wskaźnik energii na przygotowanie 1 m³ CWU [kWh/m³].
5. Wartość VCWU ustala się na podstawie sumy rzeczywistych wskazań wodomierzy ciepłej wody wszystkich lokali danego budynku, z uwzględnieniem zasad dotyczących wymiany urządzeń, awarii i zużycia zastępczego określonych w Regulaminie.

6. Zastosowanie wskaźnika wCWU jest konieczne z uwagi na sposób funkcjonowania kotłowni. W każdym budynku gaz jest wykorzystywany przez wspólne źródło zarówno do:
 1. centralnego ogrzewania,
 2. przygotowania ciepłej wody użytkowej.
7. Z faktury za gaz nie wynika bezpośrednio, jaka część zakupionego paliwa została wykorzystana na CO, a jaka na przygotowanie CWU. Konieczne jest zatem zastosowanie przejrzystej i możliwej do odtworzenia metody rozdzielenia kosztu pomiędzy oba cele.
8. Przyjęta wartość 58 kWh/m³ wynika z założeń techniczno-rozliczeniowych przyjętych na podstawie przekazanych danych oraz analizy dotychczasowego sposobu rozliczenia budynków.
9. Przyjęty wskaźnik uwzględnia specyfikę instalacji, w której CWU:
 1. przygotowywana jest w dwóch zasobnikach o pojemności 1500 litrów każdy;
 2. utrzymywana jest w wymaganej temperaturze;
 3. funkcjonuje w instalacji z cyrkulacją;
 4. jest dodatkowo wspomagana instalacją solarną.
10. Wskaźnik 58 kWh/m³ jest **parametrem rozliczeniowym**, a nie niezmienną fizyczną charakterystyką instalacji ani wartością narzuconą przez przepisy prawa.
11. Wskaźnik podlega okresowej weryfikacji, w szczególności w przypadku modernizacji kotłowni, zasobników, cyrkulacji, instalacji solarnej, zmiany parametrów przygotowania CWU albo uzyskania dokładniejszych danych pomiarowych.

§ 9. Ustalenie kosztu jednostkowego energii – cE

1. Dla potrzeb przeliczenia energii przypisanej przygotowaniu CWU na koszt pieniężny ustala się koszt jednostkowy energii oznaczony symbolem:

cE [zł/kWh]

2. Wartość cE ustala się odrębnie dla każdego budynku i każdego okresu rozliczeniowego jako iloraz rzeczywistego kosztu zakupu i dostawy gazu KG [zł], ustalonego zgodnie z § 7, oraz ilości energii zawartej w gazie EG [kWh], pobranej przez ten budynek w tym samym okresie i wykazanej w dokumentach rozliczeniowych dostawcy: $cE = KG / EG$. Do EG nie przyjmuje się sumy wskazań ciepłomierzy lokalowych ani energii szacowanej na przygotowanie CWU.
3. Sposób ustalenia cE dokumentuje się w arkuszu rozliczeniowym, wykazując osobno dla Kolejowej 2A i Kolejowej 2B koszt KG, energię EG, okres danych oraz obliczoną stawkę. Faktury wstępne i końcowe rozlicza się bez podwójnego ujęcia kosztów; korekty uwzględnia się z właściwym znakiem. Koszt i energia muszą dotyczyć tego samego okresu.
4. Wartość cE nie jest stałą wartością określoną niniejszym Regulaminem, ponieważ rzeczywisty koszt energii wytwarzanej z gazu ulega zmianie wraz ze zmianami cen paliwa, opłat taryfowych oraz warunków eksploatacyjnych.
5. Nie przyjmuje się stałej wspólnej stawki dla obu budynków. Dla każdego budynku stosuje się stawkę $cE = KG / EG$ wyliczoną z jego własnych danych za dany okres.

Do obliczeń wykorzystuje się pełną dokładność ilorazu, a koszty pieniężne zaokrągla się do groszy zgodnie z § 22. Przy braku wiarygodnych danych EG lub wartości EG równej zero stawki nie ustala się, dopóki dane nie zostaną wyjaśnione i uzupełnione.

6. W każdym kolejnym okresie wartość cE podlega ponownemu ustaleniu na podstawie aktualnych danych.
7. Zastosowanie aktualizowanego kosztu cE zapobiega sytuacji, w której użytkownicy lokali byłiby rozliczani według historycznej ceny energii nieodpowiadającej rzeczywistym kosztom poniesionym w danym okresie.
8. Zmiana wartości cE wynikająca ze zmiany rzeczywistych kosztów nie stanowi zmiany metody rozliczenia i nie wymaga zmiany Regulaminu.

§ 10. Wyodrębnienie kosztów przygotowania CWU i centralnego ogrzewania

1. Po ustaleniu całkowitego zużycia CWU w budynku określa się energię przypisaną przygotowaniu CWU:

$$\underline{ECWU = VCWU \times wCWU}$$

2. Całkowity koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej ustala się według wzoru:

$$\underline{KCWU = ECWU \times cE}$$

czyli:

$$\underline{KCWU = VCWU \times 58 \text{ kWh/m}^3 \times cE}$$

3. Po ustaleniu KCWU pozostałą część rzeczywistego kosztu zakupu gazu przypisuje się do centralnego ogrzewania:

$$\underline{KCO = KG - KCWU}$$

4. Dla każdego budynku musi zostać zachowana zależność:

$$\underline{KG = KCWU + KCO}$$

5. Obliczenia wykonuje się oddzielnie dla budynku przy ul. Kolejowej 2A i oddzielnie dla budynku przy ul. Kolejowej 2B.
6. Po ustaleniu wartości KCWU koszt przygotowania CWU podlega dalszemu podziałowi zgodnie z §§ 11–13:
 1. **20% – część wspólna**, rozliczana według powierzchni lokali;
 2. **80% – część zmienna**, rozliczana według rzeczywistego zużycia CWU w m³.
7. Po ustaleniu wartości KCO koszt centralnego ogrzewania podlega dalszemu podziałowi zgodnie z §§ 14–16:
 1. **30% – część wspólna**, rozliczana według powierzchni lokali;

2. **70% – część zmienna**, rozliczana według rzeczywistego zużycia energii cieplnej w GJ z ciepłomierzy lokalowych.
8. Przyjęta kolejność obliczeń wynika z faktu, że dla każdego budynku występuje **jedna rzeczywista pula kosztów zakupu gazu**, natomiast paliwo jest wykorzystywane do dwóch różnych celów – przygotowania CWU oraz centralnego ogrzewania.
9. W pierwszej kolejności wyodrębnia się zatem koszt przygotowania CWU według jednolitej i możliwej do zweryfikowania metody. Pozostała część rzeczywistego kosztu gazu stanowi koszt CO.
10. Takie rozwiązanie zapewnia zamknięcie bilansu i uniemożliwia pozostawienie części kosztów gazu bez rozliczenia albo rozliczenie tego samego kosztu dwukrotnie.
11. Jeżeli w wyniku obliczeń:

KCWU > KG

albo:

KCO < 0

bądź wystąpi inna istotna niespójność danych, **rozliczenia nie zatwierdza się**.

12. W przypadku, o którym mowa w ust. 11, przed sporządzeniem rozliczeń indywidualnych dokonuje się weryfikacji w szczególności:
 1. faktur i korekt za gaz;
 2. okresów, których dotyczą dokumenty kosztowe;
 3. sumy zużycia CWU;
 4. odczytów wodomierzy;
 5. wartości wCWU;
 6. wartości cE;
 7. poprawności zastosowanych wzorów.

13. Rozliczenie może zostać zatwierdzone dopiero po wyjaśnieniu stwierdzonych niezgodności i potwierdzeniu prawidłowego bilansu:

$$\mathbf{\underline{KG = KCWU + KCO}}$$

ROZDZIAŁ IV. ROZLICZENIE CWU

§ 11. Podział kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej – 20% / 80%

1. Całkowity koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej **KCWU**, ustalony zgodnie z zasadami niniejszego Regulaminu, dzieli się na:
 1. **20% – część wspólną kosztów przygotowania CWU;**
 2. **80% – część zmienną kosztów przygotowania CWU.**
2. Podział, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odrębnie dla budynku przy ul. Kolejowej 2A oraz odrębnie dla budynku przy ul. Kolejowej 2B.

3. Przyjęcie części wspólnej kosztów CWU wynika ze sposobu funkcjonowania instalacji przygotowania ciepłej wody w budynkach. W każdej kotłowni znajdują się dwa zasobniki CWU o pojemności 1500 litrów każdy, a instalacja pracuje z cyrkulacją, zapewniając gotowość dostawy ciepłej wody niezależnie od chwilowego poboru w poszczególnych lokalach.
4. Część wspólna kosztów przygotowania CWU uwzględnia koszty związane z koniecznością utrzymania instalacji w gotowości, w szczególności energię ciepłą zużywaną na:
 1. utrzymanie wymaganej temperatury wody w zasobnikach;
 2. pokrywanie strat postojowych zasobników;
 3. pokrywanie strat ciepła w instalacji rozprowadzającej;
 4. pokrywanie strat ciepłych związanych z funkcjonowaniem cyrkulacji CWU;
 5. utrzymanie wymaganych parametrów temperaturowych instalacji niezależnie od bieżącego poboru ciepłej wody przez użytkowników lokali.
5. Część zmienna kosztów przygotowania CWU odpowiada tej części kosztów, która jest rozliczana w zależności od ilości ciepłej wody pobranej przez poszczególne lokale i jest dzielona według wskazań wodomierzy ciepłej wody.
6. Proporcja **20%/80%** stanowi przyjętą w niniejszym Regulaminie metodę podziału kosztów. Nie oznacza ona, że rzeczywiste straty ciepłe instalacji CWU w każdym okresie rozliczeniowym wynoszą dokładnie 20%.
7. Podział kosztów przygotowania CWU nie zmienia całkowitej wartości kosztu **KCWU** ustalonego dla danego budynku:

$$\mathbf{KCWU = KCWU_{wsp} + KCWU_{zm}}$$

gdzie:

$$\mathbf{KCWU_{wsp} = 20\% \times KCWU}$$

$$\mathbf{KCWU_{zm} = 80\% \times KCWU}$$

8. Całość kosztu przygotowania CWU ustalonego dla danego budynku musi zostać rozliczona pomiędzy lokale należące do tej jednostki rozliczeniowej.
9. Koszty przygotowania CWU budynku przy ul. Kolejowej 2A nie mogą być rozliczane pomiędzy lokale budynku przy ul. Kolejowej 2B i odwrotnie.

§ 12. Rozliczenie części wspólnej kosztów przygotowania CWU

1. Część wspólna kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej stanowi **20% całkowitego kosztu KCWU** ustalonego dla danego budynku i okresu rozliczeniowego.
2. Wartość części wspólnej ustala się według wzoru:

$$\mathbf{KCWU_{wsp} = 20\% \times KCWU}$$

gdzie:

- **KCWU,wsp** – część wspólna kosztów przygotowania CWU,
 - **KCWU** – całkowity koszt przygotowania CWU ustalony dla danego budynku.
3. Część wspólną kosztów CWU rozlicza się pomiędzy wszystkie lokale objęte rozliczeniem **proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali**.
 4. Udział powierzchniowy lokalu ustala się według wzoru:

$$u_{P,i} = P_i / \Sigma P$$

gdzie:

- **P_i** – powierzchnia użytkowa danego lokalu,
 - **ΣP** – suma powierzchni użytkowych wszystkich lokali uczestniczących w rozliczeniu danego budynku.
5. Część wspólną kosztów CWU przypadającą na dany lokal oblicza się według wzoru:

$$KCWU,wsp,i = KCWU,wsp \times (P_i / \Sigma P)$$

6. Każdy lokal uczestniczy w podziale części wspólnej kosztów przygotowania CWU niezależnie od wielkości indywidualnego zużycia ciepłej wody.
7. W szczególności brak poboru CWU albo wskazanie przez prawidłowo działający wodomierz wartości **0 m³** nie zwalnia lokalu z udziału w części wspólnej kosztów przygotowania CWU.
8. Zasada określona w ust. 7 wynika z faktu, że instalacja przygotowania i cyrkulacji CWU pozostaje w gotowości również w odniesieniu do lokalu, który w danym okresie nie pobierał ciepłej wody.
9. Do sumy powierzchni **ΣP** przyjmuje się powierzchnie użytkowe **15 lokali mieszkalnych danego budynku**, zgodnie z ewidencją właściciela lub zarządcy.
10. Powierzchnie piwnic, klatek schodowych, kotłowni i innych części wspólnych nie zwiększają sumy **ΣP**, jeżeli nie stanowią samodzielnych jednostek rozliczeniowych.
11. Suma części wspólnych kosztów CWU przypisanych wszystkim lokalom musi odpowiadać całkowitej wartości 20% części wspólnej:

$$\Sigma KCWU,wsp,i = KCWU,wsp$$

§ 13. Rozliczenie części zmiennej kosztów przygotowania CWU

1. Część zmienna kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej stanowi **80% całkowitego kosztu KCWU** ustalonego dla danego budynku.
2. Wartość części zmiennej ustala się według wzoru:

$$KCWU,zm = 80\% \times KCWU$$

3. Część zmienną rozlicza się pomiędzy lokale proporcjonalnie do **rzeczywistego zużycia ciepłej wody użytkowej**, ustalonego na podstawie wskazań wodomierzy CWU.
4. Zużycie CWU dla danego lokalu V_i ustala się jako różnicę pomiędzy stanem wodomierza na koniec i początek okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem wymiany urządzenia lub innych zdarzeń określonych w Regulaminie.
5. Jeżeli lokal wyposażony jest w więcej niż jeden wodomierz mierzący pobór ciepłej wody użytkowej, zużycie lokalu stanowi sumę zużycia zarejestrowanego przez wszystkie prawidłowo działające wodomierze CWU przypisane do tego lokalu:

$$\underline{V_i = V_1 + V_2 + \dots + V_n}$$

6. Sumę zużycia CWU w budynku stanowiącą podstawę podziału części zmiennej ustala się według wzoru:

$$\Sigma V = V_1 + V_2 + \dots + V_n$$

gdzie poszczególne wartości oznaczają zużycie CWU przypisane do lokali uczestniczących w rozliczeniu danego budynku.

7. Udział danego lokalu w całkowitym zużyciu CWU ustala się według wzoru:

$$uV_i = V_i / \Sigma V$$

8. Część zmienną kosztów CWU przypadającą na lokal oblicza się według wzoru:

$$KCWU_{zm,i} = KCWU_{zm} \times (V_i / \Sigma V)$$

9. Suma części zmiennych kosztów CWU przypisanych wszystkim lokalom musi odpowiadać całkowitej wartości 80% części zmiennej:

$$\Sigma KCWU_{zm,i} = KCWU_{zm}$$

10. Jeżeli prawidłowo działający wodomierz CWU wskazuje w danym okresie **0 m³**, a prawidłowość urządzenia i odczytu została potwierdzona:

1. do rozliczenia części zmiennej przyjmuje się rzeczywiste zużycie 0 m³;
2. udział lokalu w 80% części zmiennej wynosi 0;
3. lokal nadal uczestniczy w 20% części wspólnej kosztów CWU zgodnie z § 12.

11. Sam fakt zerowego lub bardzo niskiego zużycia CWU nie stanowi podstawy do zastąpienia prawidłowego wskazania wodomierza zużyciem szacunkowym.

12. W przypadku wątpliwości dotyczących wskazania właściciel lub zarządca może dokonać weryfikacji urządzenia, odczytu, danych historycznych oraz przypisania wodomierza do lokalu.

13. Jeżeli w wyniku kontroli zostanie potwierdzona prawidłowość wodomierza i odczytu, rzeczywiste wskazanie pozostaje podstawą rozliczenia.

14. Jeżeli rzeczywistego zużycia CWU nie można ustalić z powodu awarii, braku odczytu lub innej przyczyny określonej w Regulaminie, stosuje się zasady ustalania zużycia zastępczego określone w § 19.
15. Przy wymianie wodomierza w trakcie okresu rozliczeniowego zużycie ustala się zgodnie z § 18, jako sumę zużycia z urządzenia zdemontowanego i nowo zamontowanego.
16. Zmienna część kosztów CWU jest rozliczana wyłącznie pomiędzy lokale należące do tego samego budynku. Zużycia Kolejowej 2A i Kolejowej 2B nie sumuje się.

ROZDZIAŁ V. ROZLICZENIE CO

§ 14. Podział kosztów centralnego ogrzewania – 30% / 70%

1. Całkowity koszt centralnego ogrzewania **KCO**, ustalony zgodnie z zasadami niniejszego Regulaminu jako część kosztu zakupu gazu przypisana do potrzeb centralnego ogrzewania danego budynku, dzieli się na:
 1. **30% – część wspólną kosztów CO;**
 2. **70% – część zmienną kosztów CO.**
2. Podział, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odrębnie dla budynku przy ul. Kolejowej 2A oraz odrębnie dla budynku przy ul. Kolejowej 2B.
3. Przyjęty podział uwzględnia fakt, że nie wszystkie koszty ogrzewania budynku pozostają w bezpośrednim związku ze wskazaniem indywidualnego ciepłomierza lokalowego.
4. Część wspólna kosztów CO uwzględnia udział wszystkich lokali w kosztach związanych z funkcjonowaniem wspólnego systemu ogrzewania budynku, w tym w szczególności z:
 1. utrzymaniem źródła ciepła i instalacji w gotowości do pracy;
 2. dostarczaniem ciepła do instalacji wspólnej;
 3. stratami ciepła powstającymi w instalacji rozprowadzającej;
 4. ciepłem oddawanym przez przewody, piony i inne elementy instalacji znajdujące się poza indywidualnym pomiarem lokalu;
 5. ogrzewaniem pomieszczeń i przestrzeni wspólnych, jeżeli energia ta nie jest objęta odrębnym pomiarem.
5. Część zmienna kosztów CO odzwierciedla indywidualny pobór energii cieplnej przez poszczególne lokale i jest rozliczana na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych.
6. Proporcja **30%/70% jest przyjętą metodą rozliczeniową** obowiązującą dla budynków objętych Regulaminem. Nie oznacza ona, że rzeczywiste straty instalacji w każdym okresie wynoszą dokładnie 30%.
7. Podział kosztów na część wspólną i zmienną nie zmienia całkowitego kosztu CO podlegającego rozliczeniu:

$$\underline{\mathbf{KCO = KCO,wsp + KCO,zm}}$$

gdzie:

$$\mathbf{KCO,wsp = 30\% \times KCO}$$

$$\mathbf{KCO,zm = 70\% \times KCO}$$

- Całość kosztu CO ustalonego dla danego budynku musi zostać rozliczona pomiędzy lokale objęte daną jednostką rozliczeniową.

§ 15. Rozliczenie części wspólnej kosztów centralnego ogrzewania

- Część wspólna kosztów centralnego ogrzewania stanowi **30% całkowitego kosztu CO danego budynku**.
- Wartość części wspólnej ustala się według wzoru:

$$KCO,wsp = 30\% \times KCO$$

gdzie:

- KCO,wsp** – część wspólna kosztów centralnego ogrzewania budynku,
 - KCO** – całkowity koszt centralnego ogrzewania ustalony dla danego budynku i okresu rozliczeniowego.
- Część wspólną rozlicza się pomiędzy wszystkie lokale objęte rozliczeniem **proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej**.
 - Udział powierzchniowy lokalu ustala się według wzoru:

$$uP,i = P_i / \Sigma P$$

gdzie:

- P_i** – powierzchnia użytkowa danego lokalu,
 - ΣP** – suma powierzchni użytkowych wszystkich lokali uczestniczących w rozliczeniu danego budynku.
- Część wspólną kosztów CO przypadającą na lokal oblicza się według wzoru:

$$KCO,wsp,i = KCO,wsp \times (P_i / \Sigma P)$$

- Każdy lokal uczestniczy w podziale części wspólnej kosztów CO niezależnie od wielkości indywidualnego zużycia energii wykazanego przez ciepłomierz.
- W szczególności wskazanie przez ciepłomierz lokalowy wartości **0 GJ nie zwalnia lokalu z udziału w części wspólnej kosztów CO**.
- Do powierzchni stanowiącej podstawę podziału przyjmuje się powierzchnie lokali wynikające z ewidencji właściciela lub zarządcy i obowiązujące dla danego okresu rozliczeniowego.
- Powierzchnie klatek schodowych, kotłowni, piwnic i innych części wspólnych nie są traktowane jako odrębne lokale uczestniczące w podziale kosztów, jeżeli nie stanowią samodzielnych jednostek rozliczeniowych. Koszt związany z funkcjonowaniem tych przestrzeni jest uwzględniany w części wspólnej i rozdzielany pomiędzy lokale zgodnie z ust. 3.
- Suma części wspólnych kosztów CO przypisanych wszystkim lokalom musi odpowiadać całkowitej wartości 30% części wspólnej:

$$\Sigma KCO, \text{wsp}, i = KCO, \text{wsp}$$

§ 16. Rozliczenie części zmiennej kosztów centralnego ogrzewania

1. Część zmienna kosztów centralnego ogrzewania stanowi **70% całkowitego kosztu CO danego budynku**.
2. Wartość części zmiennej ustala się według wzoru:

$$KCO, \text{zm} = 70\% \times KCO$$

gdzie:

- **KCO, zm** – część zmienna kosztów CO budynku,
 - **KCO** – całkowity koszt centralnego ogrzewania danego budynku.
3. Część zmienną rozlicza się na podstawie **rzeczywistego zużycia energii cieplnej zarejestrowanego przez ciepłomierze lokalowe**, wyrażonego w GJ.
 4. Dla każdego lokalu ustala się zużycie energii **Q_i** za pełny okres rozliczeniowy jako różnicę wskazań ciepłomierza na początek i koniec okresu, z uwzględnieniem wymiany urządzenia, odczytów pośrednich oraz innych przypadków określonych w Regulaminie.
 5. Sumę zużycia stanowiącą podstawę podziału części zmiennej ustala się jako:

$$\Sigma Q = Q_1 + Q_2 + \dots + Q_n$$

gdzie **Q₁...Q_n** oznaczają zużycia wszystkich lokali uczestniczących w podziale części zmiennej kosztów CO w danym budynku.

6. Udział lokalu w całkowitym zużyciu energii cieplnej budynku ustala się według wzoru:

$$uQ, i = Q_i / \Sigma Q$$

7. Część zmienną kosztów CO przypadającą na lokal oblicza się według wzoru:

$$KCO, \text{zm}, i = KCO, \text{zm} \times (Q_i / \Sigma Q)$$

8. Suma części zmiennych kosztów przypisanych wszystkim lokalom musi odpowiadać całkowitej części zmiennej kosztów CO:

$$\Sigma KCO, \text{zm}, i = KCO, \text{zm}$$

9. Jeżeli prawidłowo działający ciepłomierz lokalowy wskazuje za dany okres **0 GJ**, a prawidłowość urządzenia i odczytu nie budzi uzasadnionych wątpliwości:
 1. do rozliczenia przyjmuje się rzeczywiste wskazanie **0 GJ**;
 2. udział lokalu w 70% części zmiennej wynosi **0**;
 3. lokal nadal uczestniczy w podziale 30% części wspólnej zgodnie z § 15.

10. Sam fakt wystąpienia zerowego albo bardzo niskiego zużycia nie stanowi podstawy do zastąpienia rzeczywistego odczytu zużyciem szacunkowym.
11. W przypadku nietypowego, zerowego lub istotnie odbiegającego od wcześniejszych okresów wskazania właściciel lub zarządca może dokonać weryfikacji prawidłowości:
 1. ciepłomierza;
 2. przypisania urządzenia do lokalu;
 3. odczytu;
 4. danych zapisanych w pamięci urządzenia;
 5. instalacji w zakresie mającym wpływ na pomiar.
12. Jeżeli w wyniku kontroli zostanie potwierdzona prawidłowość urządzenia i odczytu, wskazanie rzeczywiste pozostaje podstawą rozliczenia.
13. Jeżeli rzeczywiste zużycie nie może zostać ustalone z powodu awarii, braku danych lub innej okoliczności określonej w Regulaminie, stosuje się zasady zużycia zastępczego określone w § 19.
14. **Dla lokali rozliczanych na podstawie prawidłowo działających ciepłomierzy nie stosuje się minimalnego ani maksymalnego kosztu zmiennego właściwego dla metody wykorzystującej podzielniki kosztów ogrzewania.**
15. **Współczynniki korekcyjne R_m (LAF).** Dla każdego lokalu przyjmuje się współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła R_{m_i} (LAF_i) w wysokości 1,000. Zużycie skorygowane ustala się według wzoru $Q_{k_i} = Q_i \times R_{m_i}$ (LAF_i); przy wartości 1,000 jest ono równe wskazaniu ciepłomierza. Współczynnik stosuje się i wykazuje w rozliczeniu indywidualnym z uwzględnieniem § 7 ust. 1 oraz § 9 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia 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).

ROZDZIAŁ VI. ODCZYTY I BRAKI DANYCH

§ 17. Okres rozliczeniowy i odczyty

1. **Okresem rozliczeniowym kosztów centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej jest okres 12 miesięcy, od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia danego roku kalendarzowego.**
2. Pierwsze rozliczenie wykonywane po wejściu w życie niniejszego Regulaminu może obejmować okres inny niż wskazany w ust. 1, jeżeli jest to konieczne w celu zachowania ciągłości rozliczeń, dostosowania dotychczasowych okresów rozliczeniowych do roku kalendarzowego albo prawidłowego przypisania kosztów i zużyć.
3. Koszty i zużycie przypisuje się do tego samego okresu rozliczeniowego. Faktury za gaz, odczyty ciepłomierzy, odczyty wodomierzy ciepłej wody oraz zaliczki uwzględniane w rozliczeniu muszą dotyczyć tego samego okresu albo zostać do niego odpowiednio przyporządkowane.
4. Odczyty ciepłomierzy lokalowych oraz wodomierzy ciepłej wody wykonuje się na dzień **31 grudnia**, kończący okres rozliczeniowy.

5. Jeżeli urządzenie posiada funkcję zapisu danych historycznych, podstawę rozliczenia może stanowić stan urządzenia zapisany w jego pamięci na dzień 31 grudnia, niezależnie od daty fizycznego lub zdalnego pobrania danych.
6. Odczyty mogą być wykonywane:
 1. zdalnie, za pomocą systemu komunikacji radiowej;
 2. bezpośrednio z urządzenia;
 3. na podstawie wiarygodnych danych historycznych zapisanych w pamięci urządzenia.
7. Zużycie centralnego ogrzewania dla danego lokalu ustala się jako różnicę pomiędzy stanem ciepłomierza na koniec i początek okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem ewentualnych wymian urządzenia w trakcie okresu.
8. Zużycie ciepłej wody użytkowej ustala się jako różnicę pomiędzy stanem wodomierza CWU na koniec i początek okresu rozliczeniowego, z uwzględnieniem ewentualnych wymian urządzenia w trakcie okresu.
9. Jeżeli odczyt nie może zostać wykonany dokładnie na dzień 31 grudnia, w pierwszej kolejności wykorzystuje się stan historyczny zapisany w pamięci urządzenia na ten dzień. Dopiero w przypadku braku takiej możliwości stosuje się zasady określone w § 19 Regulaminu.
10. Użytkownik lokalu jest obowiązany umożliwić dostęp do urządzeń pomiarowych, jeżeli jest to niezbędne do wykonania odczytu, kontroli prawidłowości działania, naprawy, wymiany, legalizacji lub weryfikacji wskazań.
11. **Rozliczenie kosztów CO i CWU sporządza się po zakończeniu okresu rozliczeniowego**, po otrzymaniu kompletu faktur za gaz, danych pomiarowych oraz informacji o zaliczkach dotyczących danego okresu.
12. Dla każdego budynku – Kolejowej 2A oraz Kolejowej 2B – okres rozliczeniowy jest jednakowy, jednak **koszty, zużycia, odczyty i zaliczki rozlicza się odrębnie**, zgodnie z zasadą odrębnego bilansu każdego budynku.

§ 18. Urządzenia pomiarowe, okres ważności oraz wymiana

Do rozliczeń stosuje się ciepłomierze lokalowe i wodomierze CWU spełniające wymagania prawnej kontroli metrologicznej.

Termin pierwszego zgłoszenia wodomierzy i ciepłomierzy do legalizacji ponownej po ocenie zgodności wynosi 5 lat, z zastrzeżeniem aktualnych przepisów. Po upływie właściwego okresu urządzenie wymienia się albo poddaje legalizacji ponownej, jeżeli jest to dopuszczalne i uzasadnione.

Urządzenie podlega wcześniejszej kontroli, wymianie lub legalizacji ponownej również w razie uszkodzenia, naprawy, utraty oznaczeń lub niewiarygodnych wskazań.

Przy wymianie w trakcie okresu zużycie stanowi sumę zużycia urządzenia zdemontowanego i nowego. Protokół zawiera co najmniej: lokal, datę, numery urządzeń, stany końcowy i początkowy, oznaczenia metrologiczne oraz plomby - jeżeli występują.

Właściciel lub zarządca prowadzi ewidencję urządzeń i planuje wymiany tak, aby zachować ciągłość prawidłowego opomiarowania.

§ 19. Brak odczytu, brak danych pomiarowych lub awaria urządzenia.

W razie braku odczytu w pierwszej kolejności wykorzystuje się ponowny odczyt, pamięć urządzenia, system zdalny oraz protokoły montażu lub wymiany.

Jeżeli rzeczywistego zużycia nie można ustalić, stosuje się zużycie zastępcze: najpierw na podstawie średniego dobowego zużycia danego lokalu z poprzedniego porównywalnego okresu, a przy braku takich danych - na podstawie średniego jednostkowego zużycia lokali porównywalnych w tym samym budynku.

Dla CO zużycie zastępcze wyraża się w GJ i uwzględnia w 70% części zmiennej; dla CWU w m³ i uwzględnia w 80% części zmiennej.

Prawidłowe wskazanie 0 GJ lub 0 m³ nie jest podstawą do zastosowania zużycia zastępczego.

Po uzyskaniu wiarygodnych danych dotyczących rozliczonego okresu sporządza się korektę, jeżeli wpływają one na wynik. Zastosowanie zużycia zastępczego dokumentuje się.

§ 20. Zmiana użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego

Zmiana użytkownika nie zamyka okresu rozliczeniowego budynku. Koszt lokalu za pełny okres dzieli się pomiędzy kolejnych użytkowników.

Na dzień zmiany sporządza się protokół obejmujący datę, numery i stany ciepłomierza oraz wodomierza CWU. Dopuszcza się stany historyczne z pamięci urządzeń lub systemu zdalnego odczytu.

Część zmienną CO i CWU dzieli się według rzeczywistego zużycia przypadającego na okres korzystania przez każdego użytkownika; części wspólne dzieli się proporcjonalnie do liczby dni odpowiedzialności za lokal.

Przy braku odczytu pośredniego w pierwszej kolejności wykorzystuje się dane historyczne, a gdy ich brak - dostępne dane pomiarowe, a ostatecznie proporcję liczby dni.

Zaliczki przypisuje się użytkownikowi, na którego koncie zostały zaksięgowane. Suma kosztów kolejnych użytkowników musi być równa kosztowi lokalu.

ROZDZIAŁ VII. ROZLICZENIE INDYWIDUALNE I KONTROLA

§ 21. Ustalenie całkowitego kosztu lokalu

Całkowity koszt lokalu stanowi suma części wspólnej i zmiennej CWU oraz części wspólnej i zmiennej CO.

$$K_i = KCWU, \text{wsp}, i + KCWU, \text{zm}, i + KCO, \text{wsp}, i + KCO, \text{zm}, i$$

Po ustaleniu K_i porównuje się go z zaliczkami Z_i przypisanymi do tego samego okresu. $R_i = Z_i - K_i$; wynik dodatni oznacza nadpłatę, ujemny - niedopłatę.

Zaliczki nie wpływają na sposób podziału kosztów; służą wyłącznie do ustalenia salda.

§ 22. Kontrola i zamknięcie bilansu kosztów

Przed zatwierdzeniem rozliczenia sprawdza się odrębnie dla każdego budynku: zgodność KG z fakturami, okresy danych, $KCWU + KCO = KG$, sumę powierzchni, m³ CWU, GJ CO, zastosowanie proporcji 20/80 i 30/70 oraz zgodność zaliczek.

Po podziale kosztów musi być spełniony warunek $\Sigma K_i = KG$. Niedopuszczalne jest pozostawienie kosztu bez rozliczenia, podwójne rozliczenie lub przenoszenie kosztów pomiędzy 2A i 2B.

Różnice wyłącznie z zaokrągleń koryguje się technicznie bez zmiany metody. Błąd wpływający na udziały innych lokali wymaga ponownego przeliczenia odpowiedniego elementu bilansu całego budynku.

§ 23. Zakres informacji zawartych w indywidualnym rozliczeniu

Indywidualne rozliczenie powinno umożliwiać użytkownikowi weryfikację sposobu ustalenia kosztu lokalu.

Rozliczenie zawiera co najmniej: budynek i lokal, okres, powierzchnię, zużycie CWU [m³] i CO [GJ], koszty wspólne i zmienne CWU i CO, koszt całkowity, zaliczki i saldo.

W informacji o metodzie wskazuje się podział CWU 20/80 i CO 30/70 oraz podstawy podziału: powierzchnię, m³ CWU i GJ CO. Zastosowanie zużycia zastępczego lub korekty odczytu oznacza się w dokumentacji.

Na żądanie użytkownik otrzymuje wyjaśnienie danych i obliczeń dotyczących jego lokalu oraz dane zbiorcze budynku niezbędne do sprawdzenia rozliczenia, z poszanowaniem danych innych użytkowników.

ROZDZIAŁ VIII. ZALICZKI, REKLAMACJE I KOREKTY

§ 24. Zaliczki na koszty centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej

Użytkownicy wnoszą zaliczki na CO i przygotowanie CWU. Zaliczki są przedpłatami i nie stanowią kosztu ostatecznego.

Wysokość zaliczek ustala się z uwzględnieniem kosztów i zużycia poprzednich okresów, aktualnych cen gazu, powierzchni i przewidywanych warunków eksploatacyjnych. Przy istotnej zmianie kosztów zaliczki mogą być skorygowane w trakcie okresu.

Po zakończeniu okresu zaliczki porównuje się z kosztem rzeczywistym. Nadwyżka stanowi nadpłatę, a niedobór - niedopłatę. Zmiana wysokości zaliczki nie jest zmianą metody rozliczenia.

§ 25. Reklamacje dotyczące rozliczenia

Reklamację składa się do właściciela lub zarządcy w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Powinna wskazywać użytkownika, lokal, okres, kwestionowaną pozycję, uzasadnienie i żądanie.

Weryfikacji podlegają odpowiednio: faktury, odczyty i dane historyczne, protokoły urządzeń, powierzchnia, zaliczki, zastosowane wzory oraz zgodność z Regulaminem.

Odpowiedzi udziela się bez zbędnej zwłoki, nie później niż w 30 dni. Jeżeli konieczne są dodatkowe dane, kontrola lub opinia techniczna, termin może zostać przedłużony o 14 dni po poinformowaniu użytkownika.

Uwzględnienie reklamacji skutkuje korektą zgodnie z § 26. Po terminie można rozpoznać reklamację dotyczącą oczywistego błędu, błędnego przypisania urządzenia, później ujawnionej awarii lub okoliczności, której użytkownik nie mógł wcześniej wykazać.

§ 26. Korekty rozliczeń

Korektę sporządza się po potwierdzeniu błędu danych, odczytu, urządzenia, powierzchni, kosztu, zaliczki lub obliczenia albo po uzyskaniu wiarygodnego odczytu po wcześniejszym zastosowaniu zużycia zastępczego.

Jeżeli błąd wpływa na udział innych lokali, ponownie przelicza się cały odpowiedni element rozliczenia budynku. Korekta 2A nie wpływa na 2B i odwrotnie.

Po korekcie ponownie sprawdza się bilans $\Sigma K_i = KG$. Użytkownik otrzymuje informację o przyczynie korekty, wartości przed i po korekcie, różnicy oraz nowym saldzie.

Korekta nie służy zmianie metody po zakończeniu okresu; usuwa błędy zgodnie z metodą obowiązującą dla danego okresu.

ROZDZIAŁ IX. AKTUALIZACJA I POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 27. Aktualizacja parametrów i danych rozliczeniowych

KG, cE, odczyty, zużycia, ceny i zaliczki aktualizuje się dla każdego okresu; ich zmiana nie jest zmianą metody, jeżeli algorytm pozostaje bez zmian.

$w_{CWU} = 58 \text{ kWh/m}^3$ podlega weryfikacji po zmianie sposobu przygotowania CWU, parametrów cyrkulacji, kotłów, zasobników, instalacji solarnej lub po uzyskaniu dokładniejszych danych.

Zmiana proporcji 20/80 lub 30/70, podstaw podziału, zasad zużycia zastępczego albo sposobu wyodrębniania CO i CWU stanowi zmianę metody i wymaga zmiany Regulaminu. Zmienionej metody co do zasady nie stosuje się wstecz.

§ 28. Zmiany techniczne instalacji i urządzeń

Właściciel lub zarządca dokumentuje istotne zmiany kotłów, zasobników, cyrkulacji, instalacji solarnej, CO, opomiarowania i powierzchni lokali, jeżeli mogą wpływać na rozliczenie.

Zmiana wpływająca tylko na dane wejściowe powoduje ich aktualizację. Jeżeli zmiana techniczna powoduje, że dotychczasowa metoda przestaje odpowiadać rzeczywistemu działaniu instalacji, Regulamin aktualizuje się przed kolejnym okresem.

Jeżeli zostanie wprowadzony bezpośredni pomiar energii na przygotowanie CWU, wynik pomiaru należy uwzględnić jako dokładniejsze źródło danych. Zmiany ocenia się odrębnie dla 2A i 2B.

§ 29. Postanowienia końcowe i wejście w życie Regulaminu

Regulamin stanowi podstawę indywidualnych rozliczeń CO i przygotowania CWU w budynkach Kolejowa 2A i 2B. W sprawach nieuregulowanych stosuje się obowiązujące przepisy prawa.

Dane ekonomiczne i pomiarowe zmieniające się w kolejnych okresach nie wymagają każdorazowej zmiany Regulaminu, jeżeli metoda pozostaje bez zmian.

Regulamin stosuje się jednakowo wobec lokali danej jednostki rozliczeniowej. Wchodzi w życie z dniem wskazanym w akcie jego przyjęcia i stosuje się do okresów rozpoczynających się po tym dniu, z możliwością wskazania pierwszego okresu przejściowego.

Z dniem wejścia w życie Regulaminu wcześniejsze zasady tracą zastosowanie w zakresie z nim sprzecznym. Załącznik nr 1 stanowi integralną część Regulaminu.

ZAŁĄCZNIK NR 1. ALGORYTM ROZLICZENIA

Etap	Czynność	Zasada
1	Oddziel budynki	Kolejowa 2A i 2B są liczone osobno.
2	Ustal KG	Suma faktur i korekt za gaz przypisanych do budynku i okresu.
3	Ustal VCWU	Suma m ³ CWU wszystkich lokali.
4	Wyznacz ECWU	$VCWU \times 58 \text{ kWh/m}^3$.
5	Ustal cE	Aktualna wartość dla okresu, udokumentowana w arkuszu.
6	Wyznacz KCWU	$ECWU \times cE$; kontrola, czy $KCWU \leq KG$.
7	Wyznacz KCO	$KG - KCWU$.
8	Podziel CWU	20% wg m ² , 80% wg m ³ CWU.
9	Podziel CO	30% wg m ² , 70% wg GJ ciepłomierzy.
10	Rozlicz lokale	Zsumuj cztery składniki kosztu i porównaj z zaliczkami.
11	Kontrola	Suma kosztów lokali = KG dla danego budynku.

Wzory kontrolne

$$\underline{KG = KCWU + KCO}$$

$$\underline{ECWU = VCWU \times wCWU}$$

$$\underline{KCWU = ECWU \times cE}$$

$$\underline{KCO = KG - KCWU}$$

$$KCWU_i = (P_i / \Sigma P_i) \times 20\% KCWU + (V_i / \Sigma V_i) \times 80\% KCWU$$

$$KCO_i = (P_i / \Sigma P_i) \times 30\% KCO + (Q_i / \Sigma Q_i) \times 70\% KCO$$

Dane powierzchniowe

Na podstawie przekazanego arkusza kartoteka każdego budynku obejmuje 15 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 645,03 m². Pozycje „piwnica”, „klatka schodowa” i „kotłownia” nie mają w arkuszu przypisanej powierzchni ani udziału i nie są włączane do mianownika podziału kosztów lokali, chyba że dokumentacja zarządcy zostanie w tym zakresie zmieniona.

Zasady stosowania

Rozliczenie wykonuje się według parametrów, okresu, kartoteki powierzchni i zasad określonych w Regulaminie oraz na podstawie aktualnych danych źródłowych.

Dokument przygotowany na podstawie opisu założeń oraz arkuszy rozliczeniowych dla Kolejowej 2A i 2B.