

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW  
DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ I GAZU DO LOKALI ORAZ ENERGII CIEPLNEJ LUB GAZU  
DO WYTWORZENIA CIEPŁA I DOSTAWY WODY Z ODPROWADZENIEM NIECZYSTOŚCI  
PŁYNNYCH W ZASOBIE LOKALOWYM ZKZL SP. Z O.O. W POZNANIU**

.....  
dla rozliczeń kosztów dostawy ciepła i wody w budynkach należących do wspólnot  
mieszkaniowych stosowany jest regulamin obowiązujący w danej wspólnotcie.

**PODSTAWA PRAWNA**

- Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997 r. (Dz. U. tekst jednolity: 2012, poz. 1059).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04. 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015, poz. 1422).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999, nr 74 poz. 836 z póź. zmianami).
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2016, poz. 555).
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. (Dz.U. 2015, poz. 139).

**I. SŁOWNICZEK**

1. **ZASÓB LOKALOWY** – lokale mieszkalne, użytkowe, pomieszczenia, obiekty itp., do których ZKZL Sp. z o.o. posiada tytuł prawny.
2. **KOSZTY BRUTTO** (wraz z podatkiem VAT) - to koszty ponoszone przez **rozliczającego** na dostawę: paliwa gazowego potrzebnego do wytworzenia ciepła, energii elektrycznej lub ciepła oraz koszty dostawy wody wraz z odprowadzeniem nieczystości płynnych ( zwane dalej **z.w.**).
3. **METODA ROZLICZENIA** – sposób rozliczenia kosztów ponoszonych przez **rozliczającego** na dostawę ciepła i gazu do wytworzenia ciepła dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody, w podziale na **koszty stałe, koszty wspólne i koszty zużycia**, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.
4. **KOSZTY STAŁE** – to koszty brutto dostawcy wskazane w fakturach sprzedaży ciepła lub gazu do wytworzenia ciepła, niezależnie od zużycia w nieruchomości energii cieplnej lub gazu oraz koszty abonamentowe za dostawę wody i odprowadzenia ścieków.
5. **KOSZTY ZMIENNE** – to koszty brutto wskazane w fakturach zakupu ciepła lub gazu do wytworzenia ciepła, odpowiadające zużyciu energii cieplnej lub gazu, wskazanemu przez licznik główny budynku.
6. **KOSZTY WSPÓLNE** – to 30% kosztów zmiennych, które związane są ze stratami ciepła w budynku oraz ciepła zużywanego na ogrzewanie powierzchni wspólnego korzystania.

7. **KOSZTY ZUŻYCIA** – to koszty opomiarowanej i nieopomiarowanej energii cieplnej, zużywanej przez grzejniki znajdujące się w poszczególnych lokalach danego budynku lub grupy budynków oraz koszty dostawy wody z odprowadzeniem nieczystości płynnych.
8. **C.O.** – centralne ogrzewanie, **C.W.** ciepła woda użytkowa, **Z.W.** zimna woda użytkowa
9. **POWIERZCHNIA GRZEWcza BUDYNKU** - to powierzchnia użytkowa budynku lub grupy budynków o wspólnym węźle grzewczym lub wspólnej kotłowni gazowej.
10. **ŚREDNIA ILOŚĆ OSÓB** – jest to średnia ilość osób zamieszkujących w lokalu w okresie rozliczeniowym, ustalona w oparciu o oświadczenie o osobach zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania.
11. **POWIERZCHNIA GRZEWcza LOKALU** – to powierzchnia użytkowa lokalu, wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania oraz powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników centralnego ogrzewania, wchodzących w skład lokalu ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, w danym budynku lub grupie budynków. Do powierzchni grzewczej lokalu nie wlicza się balkonów, loggii, tarasów, a także powierzchni wspólnego korzystania.
12. **POWIERZCHNIA GRZEWcza LOKALU NIESTANDARDOWEGO** (pg) - dla nieopomiarowanych lokali o wysokości wyższej o ponad 0,5 m w stosunku do większości lokali w budynku, powierzchnia grzewcza lokalu zostanie zwiększona o stosunek wysokości danego lokalu do średniej wysokości większości lokali w budynku, wg wzoru:

$$pg = \frac{\text{wys. lokalu niestandardowego}}{\text{średnia wysokość większości lokali}}$$

13. **WSPÓŁCZYNNIKI WYRÓWNAWCZE** - współczynnik korygujący zwiększone zapotrzebowanie ciepła lokali niekorzystnie usytuowanych w bryle budynku.
14. **ZUŻYCIE** - to okresowa różnica wskazań **urządzeń pomiarowych**, posiadających ważną cechę legalizacyjną (informacja umieszczana na urządzeniach pomiarowych dopuszczająca je do użycia).
15. **ZUŻYCIE UŚREDNIONE** – to zużycie wyliczone z lokali wyposażonych w sprawne urządzenia pomiarowe w danym budynku w danym okresie rozliczeniowym. Dla c.o. jest ono dzielone na powierzchnię grzewczą lokali prawidłowo opomiarowanych oraz powierzchnię grzewczą lokali niestandardowych i pomnożone przez powierzchnię lokalu, który nie jest opomiarowany, lub w którym ujawniono niesprawność urządzenia pomiarowego. Dla c.w. i z.w. jest ono dzielone przez średnią ilość osób zamieszkujących w lokalach mieszkalnych prawidłowo opomiarowanych i mnożone przez średnią ilość osób zamieszkujących w lokalu, który nie jest opomiarowany, w którym ujawniono niesprawność urządzenia lub który nie udostępniono dla przeprowadzenia odczytu zużycia. Dla lokali użytkowych w przypadku braku opomiarowania zużycia wody z odprowadzeniem nieczystości płynnych, za średnie zużycie przyjmuje się w zależności od prowadzonej działalności wielkość zużycia określoną zgodnie z przepisami obowiązującego w dacie rozliczenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.

16. **UCHYB** – jest to ilość wody pozostała z różnicy zużycia wynikającego z urządzenia pomiarowego budynku (wodomierz główny), a sumą zużycia lokalowych urządzeń pomiarowych (wodomierz lokalowy), a w przypadku przynależnych ogródków przydomowych również wody zużytej do ich podlewania.
17. **URZĄDZENIE POMIAROWE** – to ciepłomierz budynkowy, podziałowy i lokalowy oraz wodomierz główny, podziałowy i lokalowy, posiadający ważną cechę legalizacyjną.
18. **PODZIELNIK KOSZTÓW** - to montowany na grzejnikach przyrząd wskaźnikowy rejestrujący temperaturę w osi czasu (PN-EN 834 i 835).
19. **USZKODZENIE URZĄDZENIA** – to ujawnienie uszkodzenia urządzenia pomiarowego lub podzielnika kosztów, w tym między innymi uszkodzenie plomby legalizacyjnej, zakłócenie pola magnetycznego, próba rozłączenia modułu radiowego lub zerwanie sprzęgła magnetycznego oraz każde inne działanie zakłócające prawidłową pracę urządzenia pomiarowego lub ujawnienie niesprawności urządzenia.
20. **ODSZKODOWANIE** – kwota należna Rozliczającemu za poniesione koszty z tytułu poniesionej szkody na naprawę lub wymianę uszkodzonego przez Użytkownika lokalu urządzenia pomiarowego lub instalacji.
21. **WYMIANA URZĄDZENIA** – to wymiana urządzenia, wynikająca z okresowej legalizacji bądź jego niesprawności potwierdzona stosownym protokołem.
22. **KOREKTA** – to zmiana rozliczenia okresowego wynikająca z uwzględnionej przez rozliczającego reklamacji, wynikającej z ujawnienia pomyłek lub ze zmian zużycia po udostępnieniu lokalu dla odczytu stanu licznika.
23. **OKRES ROZLICZENIOWY** – to okres kolejnych 12 miesięcy, począwszy od dnia 1 lipca roku poprzedniego do dnia 30 czerwca roku bieżącego (w którym dokonywane jest rozliczenie), obowiązujący dla budynków stanowiących komunalny zasób miasta Poznania.
24. **OKRES UŻYTKOWANIA** – to okres dysponowania lokalem, stanowiący podstawę indywidualnego rozliczenia użytkownika lokalu.
25. **ZALICZKI** – to wskazana w zawiadomieniu o wymiarze opłat za lokal, suma pieniężna pobierana na poczet rozliczenia kosztów energii elektrycznej i gazu oraz dostawy ciepła i wody z odprowadzeniem nieczystości płynnych, do wnoszenia której zobowiązany jest użytkownik lokalu.
26. **ROZLICZENIE OKRESOWE** – to rozliczenie kosztu energii elektrycznej i gazu oraz dostawy ciepła i wody wraz z odprowadzeniem nieczystości płynnych z naliczonymi w okresie rozliczeniowym zaliczkami, dokonywane przez rozliczającego w terminie do 30 września danego roku.
27. **ROZLICZENIE ZAMIENNE** - jest to rozliczenie kosztów dostawy ciepła i wody z odprowadzeniem nieczystości płynnych, dokonywane w podziale na powierzchnie grzewczą lokali i powierzchnie grzewczą lokali niestandardowych stosowana w przypadku braku odczytów urządzeń pomiarowych w lokalach w budynku lub kiedy ilość lokali poprawnie opomiarowanych nie przekracza 50% wszystkich lokali w budynku.
28. **NIEDOPŁATA** – to wynik rozliczenia okresowego, w efekcie którego użytkownik lokalu zobowiązany jest do jej wpłacenia przy najbliższej miesięcznej opłacie za najem lokalu.
29. **NADPŁATA** – to wynik rozliczenia okresowego, w efekcie którego rozliczający w pierwszej kolejności pomniejsza zadłużenie z tytułu najmu lokalu, a następnie

pozostałą ewentualną kwotę przenosi na poczet opłat za kolejne miesiące użytkowania lokalu.

30. **REKLAMACJA ROZLICZENIA** – to prawo do wniesienia zastrzeżeń przez użytkownika lokalu w terminie 14 dni do otrzymanego rozliczenia okresowego.
31. **REKLAMACJA OKRESOWA** – to prawo do wniesienia zastrzeżeń przez użytkownika lokalu po 14 dniach od otrzymania rozliczenia okresowego, które w przypadku uznania zostanie rozliczone szacunkowo, a ostateczna korekta uwzględniona zostanie w następnym rozliczeniu okresowym.
32. **ROZLICZAJĄCY** – ZKZL Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

## II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU ENERGII CIEPLNEJ LUB GAZU NA POTRZEBY WYTWORZENIA ENERGII CIEPLNEJ.

1. Zgodnie z przyjętą **metodą rozliczenia**, w pierwszej kolejności rozliczeniu podlegają **koszty stałe**, które dzielone są przez sumę **powierzchni grzewczej lokali** w danym budynku lub grupie budynków, w **okresie rozliczeniowym**.
2. W drugiej kolejności rozliczane są **koszty wspólne**, które dzielone są przez **powierzchnię grzewczą lokali** i powierzchnię grzewczą lokali niestandardowych w danym budynku lub grupie budynków, w **okresie rozliczeniowym**.
3. Po rozliczeniu kosztów stałych i wspólnych należy wyliczyć koszty zmienne **zużycia**, które stanowią różnicę pomiędzy poniesionymi **kosztami brutto**, a sumą **kosztów stałych** i **kosztów wspólnych**.
4. **Koszty zużycia** dzielimy na potrzeby **c.o.** i na **c.w.**, o czym decyduje proporcja wynikająca z odczytów urządzeń pomiarowych, a w przypadku ich braku ustala się stałą proporcję: 60% podziału kosztów zużycia na potrzeby **c.o.** oraz 40% podziału kosztów zużycia na potrzeby **c.w.**, a w przypadku zainstalowanych logoterm, rozliczeniu podlegają koszty zużycia w pełnej wysokości bez podziału na c.o. i c.w.
5. Na podstawie kosztów zużycia opisanych w pkt. 4 powyżej prowadzą do ustalenia stawki jednostki ciepła (GJ) w danym **okresie rozliczeniowym**, która jest ilorazem **kosztów zużycia** c.o. przez sumę **zużycia** ciepłomierzy lokalowych, po zastosowaniu współczynników wyrównawczych, a dla lokali nieopomiarowanych, stawka jednostki ciepła (GJ) jest ilorazem kosztu zużycia c.o. przez **powierzchnię grzewczą** lokali i powierzchnię grzewczą lokali niestandardowych.
6. Koszt c.o. przypadający na dany lokal stanowi iloczyn stawki jednostki ciepła (GJ) i **zużycia** ciepłomierza zainstalowanego w danym lokalu, w budynku lub grupie budynków, w bieżącym **okresie rozliczeniowym**, a przy brakującym odczycie, iloczyn średniej wartości ogrzania 1m<sup>2</sup> powierzchni przez powierzchnię lokalu nieopomiarowanego.
7. Dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ciepła, koszt c.o. stanowi iloczyn kosztu jednostki ciepła (Jp) i sumy jednostek odczytanych w danym lokalu. Koszt jednostki stanowi iloraz kosztu c.o. przez sumę wszystkich jednostek w budynku wg wzoru:

$$Jp = \frac{\text{koszt c. o.}}{\sum \text{jednostka ciepła}}$$

8. Stawka podgrzewu  $1\text{m}^3$  wody wynika z podziału kosztów zużycia, przypadających na podgrzew wody przez sumę zużycia c.w. wodomierzy lokalowych w danym budynku lub grupie budynków w okresie rozliczeniowym, a w przypadku braku opomiarowania c.w. w lokalach stawka podgrzewu  $1\text{m}^3$  wody wynika z podziału kosztów zużycia przez ilość osób zamieszkałych w budynku.
9. Koszt c.w. przypadający na dany lokal stanowi iloczyn stawki podgrzewu  $1\text{m}^3$  wody i **zużycia** wodomierza c.w. danego lokalu, w budynku lub grupie budynków, w bieżącym **okresie rozliczeniowym**, a w przypadku braku opomiarowania, iloczyn stawki wyliczonej z ilości zamieszkujących w budynku osób i ilości osób zamieszkałą w lokalu.

### III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA NIECZYSTOŚCI PŁYNNYCH.

1. **Koszty zużycia brutto** wody wraz z odprowadzeniem nieczystości płynnych rozliczane są w oparciu o faktury zakupu, uwzględniające stawki  $1\text{m}^3$  wody i odprowadzania nieczystości płynnych, ustalanych okresowo przez Radę Miasta Poznania.
2. **Koszty zużycia wody** i odprowadzenia nieczystości płynnych, rozliczane są odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków, na podstawie zużycia wodomierza głównego.
3. **Koszty zużycia brutto** wody i odprowadzenia nieczystości płynnych na poszczególne lokale, rozliczane są w oparciu o zużycie zimnej i ciepłej wody wykazane przez wodomierze lokalowe.
4. **Koszty stałe** – koszty abonamentowe za dostawę wody i odprowadzenia ścieków rozliczane będą w podziale na lokale w danym budynku lub grupie budynków.
5. Najemcy korzystający z budynkowego ujęcia wody do podlewania użytkowanych przez siebie ogródków przydomowych, w zależności od wielkości uchybu, ponoszą koszt 0,1875 wody na 1  $\text{m}^2$  powierzchni przydomowego ogródka za sezon określoną zgodnie z przepisami obowiązującego w dacie rozliczenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody lub ponoszą koszt zużytej wody wyliczonej stawki wg wzoru:

$$\frac{\text{zużycie budynku} - \text{suma zużycia lokali} * 0,95}{\text{suma powierzchni ogródków przydomowych (m}^2\text{)}}$$

6. W budynkach nie wyposażonych w instalacje kanalizacyjną, koszty odprowadzenia nieczystości płynnych z bezodpływowych zbiorników na ścieki, rozliczane są wg zużycia wody w lokalach opomiarowanych, a w lokalach nieopomiarowanych w oparciu o liczbę zamieszkujących osób.
7. Uchyb rozliczany jest proporcjonalnie do zużycia.

#### IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW GAZU DLA CELÓW GOSPODARCZYCH

Koszty gazu do kuchenek i piecyków lokalowych rozliczane są wg zużycia wykazanego w lokalowych licznikach gazowych w wysokości odpowiadającej poniesionemu kosztowi, a w przypadku braku liczników lokalowych, koszt gazu rozliczony będzie na zamieszkujące w budynku osoby. W przypadku niesprawnego urządzenia pomiarowego, zużycie będzie uśrednione.

#### V. ROZLICZANIE KOSZTÓW ENERGII ELEKTRYCZNEJ DLA LOKALU

Poniesione przez Wynajmującego koszty dostarczonej do lokalu energii elektrycznej, są refakturowane na użytkowników lokali w kwocie poniesionej. W przypadku niesprawnego urządzenia pomiarowego lub braku urządzenia, zużycie będzie uśrednione, a w przypadku nie opomiarowania wszystkich lokali w budynku będzie ilorazem poniesionego kosztu przez powierzchnię użytkową lokali.

#### VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA POZA SIECIOWEGO - to koszty paliwa stałego (węgiel, drewno, pelet) wraz z kosztami wytworzenia ciepła (koszty serwisowe: obsługa, konserwacja, naprawy).

Stawka kosztu paliwa poza sieciowego ( $S_p$ ) - to iloraz poniesionych kosztów ciepła poza sieciowego podzielonych przez sumę powierzchni wszystkich lokali w budynku wg wzoru:

$$S_p = \frac{\text{koszt paliwa i obsługi}}{\text{powierzchnia lokali}}$$

#### VII. ZASADY OGÓLNE.

1. Użytkownik lokalu wyposażonego w wewnętrzne **urządzenia pomiarowe** czy podzielniki kosztów, zobowiązany jest do udostępnienia lokalu **rozliczającemu**, po uprzednim powiadomieniu, dla dokonania odczytu, sprawdzenia stanu plomby zabezpieczającej oraz poprawności działania **urządzenia pomiarowego**.
2. W przypadku nieudostępnienia lokalu dla zaplanowanego, odczytu, wymiany lub zalegalizowania urządzenia, do sporządzenia **rozliczenia okresowego** stosuje się **zużycie średnie wyliczone z lokali opomiarowanych w danym budynku w okresie rozliczeniowym**. Zużycie wynikające z udostępnienia lokalu w innym terminie **zostanie skorygowane w następnym okresie rozliczeniowym**.
3. W przypadku wystąpienia **uszkodzenia urządzenia**, stosuje się **zużycie uśrednione** za okres wystąpienia uszkodzenia urządzenia, to jest do dnia wymiany lub naprawy **urządzenia pomiarowego**.
4. Użytkownikowi lokalu przysługuje prawo zapoznania się z protokołami okresowych odczytów oraz z protokołami potwierdzającymi niesprawność i wymianę urządzeń pomiarowych.
5. **Rozliczenie okresowe** przekazywane jest do skrzynek pocztowych, a informacja o przekazaniu rozliczenia podana jest na tablicy ogłoszeń. Najemca może również odebrać rozliczenie okresowe w siedzibie Rozliczającego.
6. Użytkownik lokalu ma prawo wniesienia **reklamacji** do rozliczenia okresowego, a **rozliczający** dokonuje korekty tego **rozliczenia okresowego**, w przypadku uznania **reklamacji**.
7. W przypadku uznania **reklamacji** wniesionej w terminie 14 od otrzymania

rozliczenia okresowego, rozliczający dokona korekty w terminie 30 dni, a uznane reklamacje wniesione po 14 dniach od otrzymania rozliczenia, zostaną rozliczone szacunkowo, a ostateczna korekta zostanie rozliczona w następnym rozliczeniu okresowym.

8. Regulamin obowiązuje dla okresów rozliczeniowych począwszy od 1 lipca 2017 roku.

CZŁONEK ZARZĄDU  
PREZES ZARZĄDU  
Michał Prymy  
Arkadiusz Stasica

WZRODZENIA  
Jednostka Zawieszona

ZARZĄD  
ds. FINANSOWO-GOSPODARSTWA

Jerzy Kiner

KIEROWNIKA  
Zakładu Eksploatacji  
ojciec Dzieci

str. 7