

## Regulamin

### **rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, administrowanych przez Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kościerzynie posiadających węzły ciepłownicze oraz podzielniki ciepła w lokalach.**

#### **I. Podstawa prawna**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (tekst jednolity z dnia 15 czerwca 2012 r. - Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 z późn. zmianami).
2. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. Nr 63, poz. 636 z późn. zmianami).
3. Ustawa o systemie zgodności z 30 sierpnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r. Nr 166, poz. 1360 z późn. zmianami).
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16/1964, poz. 93 z późn. zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194, poz. 1291 z późn. zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 75, poz. 690 z późn. zmianami).
7. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. Nr 5, poz. 29).
8. PN EN 835 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy bez zasilania energią elektryczną działające na zasadzie odparowania dyfuzyjnego.
9. PN EN 834 – Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki. Przyrządy zasilane energią elektryczną.
10. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25 października 2012 r.
11. Umowy z Miejskim Przedsiębiorstwem Infrastruktury „KOS-EKO” Sp. z o.o. w Kościerzynie.

#### **II. Postanowienia ogólne**

##### **§ 1.**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do lokali w budynkach administrowanych przez Kościerskie TBS Sp. z o.o., w których zastosowano podzielniki kosztów ogrzewania.
2. Obowiązek wprowadzenia regulaminu rozliczeń kosztów ciepła wynika z zapisu ustawy Prawo energetyczne, art. 45a ust. 9 i 10, który stanowi, że właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku tak, aby wybrana metoda przy zachowaniu, między innymi prawidłowych warunków eksploatacji budynku, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalenie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie centralnej ciepłej wody.  
Wybraną metodę właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie centralnej ciepłej wody.
3. Celem wprowadzenia rozliczenia indywidualnego kosztów c.o. i c.w.u. jest:
  - efektywne gospodarowanie dostarczaną do budynku energią cieplną;
  - umożliwienie mieszkańcom, użytkownikom lokali pełnego wpływu na temperaturę w poszczególnych pomieszczeniach mieszkania;

- zapewnienie możliwości oszczędzania energii cieplnej (zmniejszenie opłat za c.o. i c.w.u.);
- zapewnienie komfortu cieplnego w lokalach.

## § 2.

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. KTBS – Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kościerzynie.
2. Zarząd – Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej,
3. Użytkownik lokalu – najemca / właściciel lokalu mieszkalnego oraz inna osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
4. Okres rozliczeniowy – okres, w którym następować będzie rozliczenie w danym sezonie grzewczym – 12-sto miesięczny przedział czasu przyjęty do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. W uzasadnionych przypadkach skrócony lub wydłużony.
5. Ciepłomierz główny – układ pomiarowo-rozliczeniowy zamontowany w punkcie pomiarowym, dopuszczony do stosowania posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła będących podstawą do obliczania kosztów ogrzewania budynku.
6. Podzielnik ciepła – urządzenie do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki.
7. Zamówiona moc cieplna – największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego budynku jest niezbędna do zapewnienia:
  - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
  - prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji.
8. Rozliczenie indywidualne – podział kosztów dostawy ciepła do budynków pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
9. Oplata stała – część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła takie jak:
  - opłata stała za moc cieplną zamówioną,
  - opłata stała za usługi przesyłowe.
10. Koszty wspólne zużycia ciepła – część kosztów zużycia ciepła poniesionych za ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.).
11. Koszty stałe ogrzewania budynku – do kosztów stałych ogrzewania budynku zalicza się:
  - koszty wynikające z opłaty stałej,
  - koszty wspólne zużycia ciepła.
12. Koszty zmienne – są to koszty jakie wynikają z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach, w tym opłaty zmienne za przesył liczone w GJ.
13. Punkt pomiarowy – węzeł cieplny lub rozdzielacz instalacji centralnego ogrzewania obsługujący budynek, gdzie zainstalowany został ciepłomierz służący do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do budynku.
14. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się:
  - powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego,
  - powierzchnię użytkową lokalu użytkowego,
  - ciągi komunikacyjne i inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w grzejniki.
15. c.o. – centralne ogrzewanie.
16. c.w.u. – ciepła woda użytkowa.

### § 3.

Postanowienia wstępne:

1. Zadaniem Regulaminu jest określenie jednolitych zasad rozliczeń kosztów dostawy ciepła na cele grzewcze do budynków i indywidualnego rozliczania ich z użytkownikami lokali mieszkalnych/użytkowych.
2. Ciepło zużyte przez instalację prowadzoną w częściach wspólnych, grzejniki na klatkach schodowych, suszarniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz podczas przesyłania ujmowane jest w bilansie cieplnym budynku.
3. Użytkownik lokalu w budynku wyposażonym w urządzenia zakwalifikowane do rozliczeń w systemie indywidualnym, zobowiązany jest ponosić koszty za c.o. i c.w.u. ustalone w wyniku dokonanego rozliczenia.
4. Na podstawie niniejszego regulaminu dokonuje się indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania wszystkich lokali, które zostały wyposażone w podzielniki ciepła umożliwiające podział kosztów zmiennych zużycia ciepła przypadające na dany lokal.
5. Rozliczeniu wg zasad niniejszego regulaminu podlegają również lokale, które bez zgody KTBS zostały pozbawione urządzeń, o których mowa w ust. 4 lub nie zostały w nie wyposażone z winy użytkownika.
6. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
7. Koszt c.o. to iloczyn ceny 1 GJ, wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych wraz z przypadającą na tę nieruchomości wartością mocy zamówionej oraz innych opłat dot. funkcjonowania instalacji c.o.. Podziału kosztów dokonuje się poprzez odczyt i rozliczenie ilości zużytego ciepła wg zamontowanych podzielników kosztów na grzejnikach w mieszkaniach. Zarejestrowane przez poszczególne podzielniki ilości zużytego ciepła stanowią podstawę do podziału kosztów c.o. budynku (czyli wskazań głównego licznika ciepła) na poszczególne mieszkania.
8. Użytkownicy lokali ponoszą pełne koszty zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie i na podgrzanie ciepłej wody, wynikające z rachunków dostawców w/w mediów.
9. Rozliczenie użytkownika lokalu za zużycie mediów odbywa się w ramach węzła cieplnego, do którego przyporządkowany jest budynek, w którym znajduje się lokal użytkownika.
10. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje KTBS.

### III. Sposób rozliczania energii cieplnej

#### § 4.

Zapisy dotyczące zasad rozliczania lokali przy wykorzystaniu podzielników ciepła:

1. Metoda rozliczenia kosztów między użytkowników lokali w budynku polega na podziale kosztów w następujący sposób:
  - koszty stałe ogrzewania budynku rozliczane wg powierzchni użytkowej lokali,
  - koszty zmienne ogrzewania budynku rozliczane wg wskazań podzielników ciepła.Ze względu jak wyżej rozliczenie odbywa się następująco:
  - całkowity koszt dostawy ciepła tj. suma stałych kosztów dostawy ciepła i kosztów zakupu ciepła (zmiennych) jest dzielona na koszty c.o. i podgrzanie wody. Koszt c.o. stanowi różnicę pomiędzy całkowitym kosztem ciepła na budynku a naliczoną i rozliczoną zaliczką wraz z opłatą stałą za podgrzanie wody. Pozostałą część c.o. dzieli się procentowo na koszty stałe i koszty zmienne.
  - koszty ogrzewania dzieli się procentowo na dwie części:
    - a) koszty stałe – 60%

b) koszty zmienne – 40%

- pierwsza z tych części (ppkt a) jest rozliczana pomiędzy wszystkich użytkowników lokali wg zasady obowiązującej dla kosztów stałych, czyli dla kosztów ogrzewania proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Dla kosztów c.w.u. wg zużycia w lokalu.
  - druga część (ppkt b) jest rozliczana pomiędzy użytkowników lokali wg wskazań podzielników.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu doprowadził do co najmniej jednej z sytuacji:
- odmówił zamontowania podzielników kosztów ogrzewania,
  - odmówił dokonania odczytów podzielników w terminie podstawowym i dodatkowym,
  - uszkodził plombę podzielnika,
  - uszkodził podzielnik,
  - samowolnie bez zgody KTBS przerobił instalację grzewczą (np. zwiększył wielkość i moc grzejników,
- ustala się koszty ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w formie ryczałtu nie podlegającego dalszym rozliczeniom w wysokości wynikającej z wyliczenia – ryczałtowa stawka przedpłat obowiązująca w danym okresie rozliczeniowym zwiększona współczynnikiem 2,0. W przypadku zajścia sytuacji opisanych jak wyżej użytkownik dodatkowo pokrywa koszty związane z doprowadzeniem urządzeń do stanu właściwego.
3. W przypadku budynku opomiarowanego w podzielniki kosztów c.o. mieszkanie, w którym brak jest podzielników kosztów z powodu rezygnacji ich montażu przez użytkownika rozliczane będzie zużycie energii cieplnej wg wskaźnika 1,8 średniego zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. w danym budynku przypadającego na 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkania okresie rozliczeniowym.
4. W pomieszczeniu gdzie został zlikwidowany grzejnik i brak podzielnika kosztów ustala się koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej w formie ryczałtu i nie będzie podlegać dalszemu rozliczaniu (ryczałtowa stawka przedpłat – zaliczka) zwiększona współczynnikiem 1,2.
5. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji KTBS bądź zmiany użytkownika lokalu rozliczenie odbywać się będzie po wcześniejszym zgłoszeniu i dokonaniu odczytu podzielników.. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku i dotyczy użytkownika lokalu na dzień rozliczenia.
6. W lokalach, których nie zostały odczytane podzielniki kosztów ogrzewania w odniesieniu do jednego okresu rozliczeniowego ustala się koszty ogrzewania w wysokości wynikającej z wyliczenia – ryczałtowa stawka przedpłat obowiązująca w danym okresie rozliczeniowym zwiększona współczynnikiem 2,0.
7. Koszty montażu podzielników w lokalach obciążają użytkowników.
8. Koszty związane z prowadzeniem indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania obciążają poszczególne lokale w budynku.
9. Na poczet kosztów c.o. i c.w.u. KTBS ustala wysokość miesięcznych zaliczek na dany okres rozliczeniowy w formie Zarządzenia Dyrektora KTBS.
10. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
- zmian cen energii cieplnej,
  - wzrostu lub spadku ilości zużycia energii cieplnej,
  - zmiany warunków klimatycznych (zmiany temperatury).
11. Odczytów i rozliczenia dokonuje specjalistyczna firma. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. W przypadku nieobecności użytkownika uznaje się, że osoba przebywająca w jego lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu odczytu. Każdorazowo użytkownik potwierdza podpisem dokonanie odczytu oraz prawidłowość pozostawienia sprawnych i zaplombowanych podzielników.

12. O terminie odczytów użytkownicy będą powiadamiani w formie ogłoszenia na tablicy informacyjnej z 3 - 7 dniowym wyprzedzeniem.
13. Obsługa podzielników ciepła obejmuje:
  - sprawdzenie prawidłowości zamontowania podzielników i stanu plomb,
  - dokonanie odczytów wskazań podzielników,
  - wymiana kapilar na nowe z przełożeniem starych i zużytych,
  - ponowne zaplombowanie,
  - sporządzenie protokołu odczytu i pozostawienie jego kopii użytkownikowi.
14. Montaż uzupełniający podzielników przeprowadzane są na pisemny wniosek użytkownika lokalu wyłącznie w okresie odczytu podzielników w terminie do 14 dni od daty pierwszego odczytu w budynku.
15. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego, który wynosi 12 m-cy licząc od dnia zainstalowania urządzeń pomiarowych.
16. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku użytkownik otrzymuje w terminie do 2 miesięcy od zakończenia odczytów.
17. Różnice (niedopłaty/nadpłaty) wynikające z rozliczenia winny być regulowane w następujący sposób:
  - w przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia na piśmie.
  - nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia c.o. zaliczane będą na poczet przyszłych opłat.
18. KTBS dla mieszkań niekorzystnie położonych stosuje do rozliczenia współczynniki redukcyjne zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL”. Rozliczenia są korygowane współczynnikiem określającym zdolność lokalu do kumulowania ciepła ze względu na położenie w stosunku do innych lokali znajdujących się w budynku. Podstawę do określenia współczynnika stanowi wielkość strat ciepła dla poszczególnych lokali określona w dokumentacji projektowej budynku, a w przypadku braku dokumentacji współczynniki ustalane mogą być indywidualnie poprzez analogię do innych budynków.
19. Wszelkie reklamacje dot. rozliczania należy składać pisemnie w siedzibie KTBS w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczania. KTBS udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną firmy dokonującej rozliczenia w terminie do 6 tygodni.

#### IV. Postanowienia końcowe

##### § 5.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu:
  - Zamontowania urządzeń (zaworów, termostatów, podzielników).
  - Dokonania odczytów wskazań podzielników, wymiany kapilar i plombowania podzielników.
  - Konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń.
  - Kontroli stanu technicznego urządzeń trakcie okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik zobowiązany jest chronić urządzenia przed zniszczeniem, a w przypadku uszkodzenia zawinionego doprowadzić urządzenia do stanu pierwotnego na swój koszt.
3. Użytkownik ma również obowiązek zgłosić KTBS o zaistniałym uszkodzeniu urządzenia, stwierdzenie niewłaściwego działania lub naruszenia plomb.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie obowiązywać będą przepisy Kodeksu cywilnego.

5. Sprawy sporne powstałe na tle wykonania niniejszego Regulaminu strony rozstrzygać będą polubownie. W przypadkach nie dojścia do porozumienia spory podlegają rozstrzygnięciu przez właściwy Sąd.