

## 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 ciepłne oraz indywidualne liczniki ciepła.**

#### **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. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25 października 2012 r.
9. 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 ciepłomierze indywidualne w lokalach.
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. Ciepłomierz indywidualny – układ pomiarowo-rozliczeniowy zamontowany do stosowania posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła będących podstawą do obliczania kosztów ogrzewania w lokalu.
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 grzejnikowe zawory termostatyczne i indywidualne ciepłomierze umożliwiające określenie ilości ciepła przypadającego 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 ciepłomierzy indywidualnych. Zarejestrowane przez poszczególne ciepłomierze indywidualne 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 ciepłomierzy indywidualnych:

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 ciepłomierzy indywidualnych.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 kosztów c.o. dzieli się na koszty stałe i koszty zmienne.
2. Koszty zmienne ogrzewania rozliczane są wg wskazań ciepłomierzy indywidualnych.

3. Koszty stałe ogrzewania budynku stanowią różnicę pomiędzy kosztem c.o. a kosztami zmiennymi. Koszty stałe ogrzewania budynku rozliczane są proporcjonalnie wg powierzchni użytkowej danego lokalu.
4. W przypadku, gdy użytkownik lokalu doprowadził do co najmniej jednej z sytuacji:
  - odmówił zamontowania ciepłomierza indywidualnego,
  - odmówił dokonania odczytu ciepłomierza indywidualnego w terminie podstawowym i dodatkowym,
  - uszkodził plombę ciepłomierza indywidualnego,
  - uszkodził ciepłomierz indywidualny,
  - 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.
5. W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie odbywać się będzie po wcześniejszym zgłoszeniu i dokonaniu odczytu ciepłomierza indywidualnego. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku i dotyczy użytkownika lokalu na dzień rozliczenia.
6. W lokalu, w którym awarii uległ ciepłomierz indywidualny, ilość zużytego ciepła rozliczona zostanie wg średniego jednostkowego zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych w danym sezonie grzewczym.
7. Koszty legalizacji, naprawy lub wymiany ciepłomierzy indywidualnych są kosztami użytkowników - właścicieli.
8. Okres ważności cechy legalizacyjnej na ciepłomierze wynosi 60 miesięcy.
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. 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.
12. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku użytkownik otrzymuje w terminie do 2 miesięcy od zakończenia odczytów.
13. 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.
14. Wszelkie reklamacje dot. rozliczania należy składać pisemnie w siedzibie KTBS w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczania, natomiast odpowiedź udzielona zostanie w terminie do 6 tygodni.

#### IV. Postanowienia końcowe

##### § 5.

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie obowiązywać będą przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Sprawy sporne powstałe na tle wykonania niniejszego Regulaminu strony rozstrzygać będą polubownie. W przypadkach nie dojścia do porozumienia spory podlegają rozstrzygnięciu przez właściwy Sąd.