

## 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 własne węzły zasilane gazem 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. Umowa na dostawę gazu z PGNIG Sp. z o.o.

#### **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 wytworzenia 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 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 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.
6. Zamówiona moc – 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.
7. Rozliczenie indywidualne – podział kosztów wytworzonego ciepła dla budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
8. Oplata stała – część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu gazu dla budynku w okresie rozliczeniowym obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła takie jak:
  - dystrybucja stała,
  - opłata abonamentowa.
9. Koszty wspólne zużycia ciepła – część kosztów zużycia ciepła poniesionych za ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.).
10. Koszty stałe ogrzewania budynku – do kosztów stałych ogrzewania budynku zalicza się:
  - koszty wynikające z opłaty stałej,
  - koszty wspólne zużycia ciepła.
11. Koszty zmienne – są to koszty jakie wynikają z indywidualnego zużycia gazu, w tym dystrybucja zmienna.
12. 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.
13. c.o. – centralne ogrzewanie.
14. c.w.u. – ciepła woda użytkowa.

## § 3.

Postanowienia wstępne:

1. Zadaniem Regulaminu jest określenie jednolitych zasad rozliczeń kosztów ciepła w budynku 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 termostacyjne 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 wytworzenia ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
7. Użytkownicy lokali ponoszą pełne koszty wytworzenia energii cieplnej na centralne ogrzewanie i na podgrzanie ciepłej wody, wynikające z rachunków dostawców w/w mediów.
8. Rozliczenie użytkownika lokalu za zużycie mediów odbywa się w ramach kotłowni przyporządkowanej do budynku, w którym znajduje się lokal użytkownika w tym m.in. zakup gazu, przeglądy kotłowni, energia elektryczna).
9. 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 produkcji ciepła tj. suma kosztów stałych wytworzenia ciepła i kosztów 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.
2. Koszty stałe ogrzewania budynku ustalane są na podstawie opłat stałych i kosztów wspólnych zużycia ciepła. Koszty stałe ogrzewania budynku rozliczane są proporcjonalnie wg powierzchni użytkowej danego lokalu.
3. Koszty zmienne ogrzewania rozliczane są wg wskazań ciepłomierzy indywidualnych. Koszty zmienne dla lokali rozliczone są jako iloczyn ceny 1 GJ i wskazań ciepłomierzy indywidualnych. 1 GJ są to koszty zmienne c.o. całego budynku dzielone przez sumę zużycia ciepłomierzy indywidualnych.
4. W przypadku, gdy użytkownik 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.
8. Okres ważności cechy legalizacyjnej wynosi:
  - ciepłomierze - 61 miesięcy
  - wodomierze na zimnej i ciepłej wodzie - 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 gazu,
  - wzrostu lub spadku ilości zużycia gazu,
  - zmiany warunków klimatycznych (zmiany temperatury).
11. Rozliczenie kosztów wytworzenia 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 ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku użytkownik otrzymuje w terminie 2 miesiące od zakończenia odczytów.
13. Różnice (niedopłaty/nadpłaty) wynikające z rozliczenia winny być regulowane w następujący sposób:
  - w przypadku, gdy faktyczne koszty wytworzenia 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.