

## REGULAMIN

### Rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych i użytkowych we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. ....

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią:

1. Ustawa z 10.04.1997 Prawo energetyczne (Dz.U.2022.1385 t.j. z późniejszymi zmianami );
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j.).
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U.2021.2273.t.j.)

## POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

Postanowienia niniejszego Regulaminu określają zasady indywidualnego rozliczenia kosztów zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania. Niniejszy regulamin ma zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.

### § 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Lokal** - lokal mieszkalny lub użytkowy.
2. **Lokal użytkowy** – lokal wynajmowany przez Wspólnotę podmiotom zewnętrznym.
3. **Użytkownik lokalu** - właściciel, najemca lokalu, osoba(y) użytkująca(e) lokal bez tytułu prawnego.
4. **Dostawca** - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła.
5. **Odbiorca, Wspólnota** - Wspólnota Mieszkaniowa.
6. **Sezon grzewczy** - okres, w którym ciepło dostarczane jest do budynków.
7. **Okres rozliczeniowy** - 12 miesięczny okres określony datami, pomiędzy jednym, i drugim rozliczeniem.
8. **Koszty całkowite** – całość kosztów związana z zakupem energii cieplnej i jej rozliczeniem. Składają się na nie: koszty zakupu ciepła i koszty rozliczenia.
9. **Koszty zakupu ciepła** – należność, którą Wspólnota zobowiązana jest zapłacić dostawcy energii cieplnej.
10. **Koszty rozliczenia**- należność, którą Wspólnota zobowiązana jest zapłacić firmie rozliczeniowej.
11. **C.O.** - centralne ogrzewanie.
12. **Zarząd** – Zarząd wspólnoty, zarządca, administrator

### § 3

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki C.O. oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających grzejników a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych ( np. przedpokój, łazienka ) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni balkonów, loggii (chyba, że została zabudowana i jest ogrzewana) i tarasów. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie piwnic przynależnych do lokali, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalacje centralnego ogrzewania.

#### § 4

1. Koszty zakupu ciepła są to wyłącznie koszty ponoszone przez Wspólnotę na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynku.
2. Na koszt zakupu ciepła składają się :
  - a. opłata za moc zamówioną ( w zł/MW/m-c x 12 m-cy ) – opłata stała
  - b. opłata za przesył mocy zamówionej ( w zł/MW/m-c x 12 m-cy ) – opłata stała
  - c. opłata abonamentowa ( w zł/punkt pomiarowy x 12 m-cy ) – opłata stała
  - d. opłata za ciepło ( w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego ) – opłata zmienna
  - e. opłata za przesył ciepła ( w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego ) – opłata zmienna
  - f. opłata za nośnik ( zł/m<sup>3</sup> wg wskazań wodomierza ) – opłata zmienna

#### § 5

Obsługa systemu indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania tj. dokonywanie odczytów i rozliczeń zużycia ciepła dokonuje specjalistyczna firma na podstawie umowy zawartej z odbiorcą.

### ODCZYTY PODZIELNIKÓW KOSZTÓW

#### § 6

1. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i trwa od .....01.08..... do .....31.07.....
2. Początek nowego okresu rozliczeniowego następuje w dniu następnym po zakończeniu okresu poprzedniego.

#### § 7

1. Odczyt podzielników nie wymaga udostępnienia lokali do odczytu z zastrzeżeniem kontroli urządzeń o której mowa w §16 pkt 2.
2. Odczyt wskazań podzielników wykonywany jest zdalnie drogą radiową za pomocą przenośnej jednostki odczytowej.
3. Zdalny odczyt wskazań podzielników wykonywany jest przez pracowników firmy rozliczeniowej w terminie ustalonym w odrębnej umowie

#### § 8

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, dotychczasowy użytkownik zobowiązany jest zgłosić do Zarządu Wspólnoty termin opuszczenia lokalu celem uzgodnienia terminu dokonania odczytu pośredniego podzielników oraz pozostawienia adresu do korespondencji na który ma być przesłane rozliczenie kosztów c.o. poprzedniemu użytkownikowi.
2. Postanowienia ust. 1 nie dotyczą przypadku, gdy zmiana użytkownika nastąpi na skutek zbycia własnościowego prawa do lokalu lub dobrowolnej zmiany. W powyższym przypadku strony składają w Zarządzie Wspólnoty oświadczenie, zgodnie z którym skutki rozliczenia ciepła za bieżący okres rozliczeniowy ponosić będzie osoba przyjmująca lokal.

### ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

#### § 9

Rozliczenie kosztów ogrzewania, polega na:

1. Obliczeniu kosztów ogrzewania poszczególnych lokali,
2. Zbilansowaniu kosztów dostarczonej energii cieplnej do poszczególnych lokali i sumy zaliczek wniesionych przez użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym,
3. Wyliczeniu kwoty zwrotu lub dopłaty indywidualnie dla każdego użytkownika lokalu,
4. Ustaleniu stawki przedpłaty jednostkowej w lokalu w zł/m<sup>2</sup>/m-c na kolejny okres rozliczeniowy w oparciu o zużycie za ostatni okres.

## § 10

1. Całkowity koszt zakupu ciepła do budynku, wynikający z faktur dostawcy ciepła, dzielony jest na trzy składowe: koszt stały dostawcy ciepła, koszt ogrzania części nieopomiarowanej oraz koszt wg mierników.
2. Koszt stały dostawcy ciepła związany jest z opłatami za zamówioną moc cieplną, usługi przesyłowe oraz abonamentowe (ponoszone przez odbiorcę ciepła niezależnie od zużycia ciepła wykazanego przez urządzenia pomiarowe). Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników wg powierzchni użytkowej lokali.
3. Na koszt ogrzewania części nieopomiarowanej składają się koszty ciepła związane z ogrzewaniem pomieszczeń ogólnego użytku, nierejestrowanym ciepłem emitowanym przez piony grzewcze i inne nieopomiarowane elementy grzewcze oraz koszty związane z koniecznością utrzymania w lokalach temperatury minimalnej. Wysokość tych kosztów ustala się na **60%** kosztów zmiennych Dostawcy ciepła w całym budynku. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników wg powierzchni użytkowej lokali.
4. Koszt według mierników związany jest z rejestrowanym przez podzielniki ciepłem emitowanym przez opomiarowane grzejniki w lokalach. Koszt ten wyznacza się poprzez odjęcie od kosztu zakupu ciepła w budynku kosztów ciepła zużytego na cele określone w punkcie 2 i 3. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników lokali wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych.
5. Wskazania podzielników korygowane są o współczynniki uwzględniające zróżnicowane straty ciepła lokali, wynikające z ich usytuowania w bryle budynku. Wyznaczone są one na podstawie obliczeniowych strat ciepła, określanych na podstawie istniejącej dokumentacji technicznej budynku. Wielkość współczynników korekcyjnych ustala firma rozliczeniowa w porozumieniu z Zarządem Wspólnoty.
6. Na całkowity koszt ogrzewania lokalu składa się przypadający na ten lokal koszt stały dostawcy ciepła, koszt ogrzania części nieopomiarowanej oraz koszt wg mierników.

## § 11

1. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych lub użytkowych prowadzone są zamiennie ( bez uwzględniania wskazań podzielników ) w sytuacji, gdy lokal nie jest wyposażony w podzielniki kosztów ogrzewania na co najmniej jednym grzejniku podlegającym opomiarowaniu ( brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika na montaż, nieobecność użytkownika lokalu w czasie montażu urządzeń, demontaż podzielnika ).
2. W przypadku o którym mowa w ust. 1 lokal rozliczany jest za cały okres rozliczeniowy w kwocie odpowiadającej powierzchni tego lokalu przemnożonej przez jednostkowy koszt ogrzewania w lokalu o najwyższym wskaźniku zużycia w budynku, rozliczonym na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników grzejnikowych i współczynnika lokalowego.

## § 12

1. Zarząd Wspólnoty ma prawo do kontroli poprawności zamocowania i funkcjonowania podzielników w lokalu. Na tą okoliczność sporządzany jest protokół kontroli podpisany przez użytkownika lokalu oraz przedstawicieli Zarządu Wspólnoty lub firmy rozliczeniowej.
2. W przypadku gdy użytkownik:
  - a. dokona ingerencji w urządzenia służące indywidualnemu rozliczeniu kosztów ogrzewania w celu zafałszowania pomiarów lub wskazań ( np. naruszenie plomb, usytuowania urządzeń, uszkodzenia urządzeń )
  - b. nie umożliwi dokonanie kontroli stanu podzielników bądź odczyt wskazań urządzeń będzie niemożliwy z winy użytkownika lokalu,
  - c. dokona jakiegokolwiek samowolnej ingerencji w instalację C.O., określonych w § 18 ust. 2 bez zgody Zarządu Wspólnoty,i dopuści się tym samym do zachowania sprzecznego z regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej, ustawą Prawo Energetyczne, przepisami wykonawczymi do ustawy Prawo Budowlane oraz

zasadami współzycia społecznego obowiązującymi członków Wspólnoty i użytkowników lokali, wnosi do Wspólnoty odszkodowanie. Odszkodowanie obejmuje poniesioną szkodę oraz utracone korzyści jakie zostałyby osiągnięte postanowieniami niniejszego regulaminu gdyby nie nastąpiło jego naruszenie skutkujące zakłóceniem racjonalnego i energooszczędnego zachowania się odbiorców ciepła. Odszkodowanie wnoszone jest za cały rozliczany okres. Jego wysokość ustala się dla całego lokalu zgodnie z zapisami § 11 ust. 2 i przypada w całości pozostałym odbiorcom ciepła w rozliczanym budynku.

3. W przypadku wystąpienia nie zawinionego przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika, jego zamocowania lub uszkodzenia plomby koszt ciepła w lokalu rozlicza się na poziomie średniej wartości kosztów ogrzewania budynku w rozliczanym okresie grzewczym w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni.
4. Jeżeli u danego użytkownika lokalu uszkodzenie podzielnika, jego zamocowania lub uszkodzenie plomby będzie miało miejsce ponownie w kolejnym lub kolejnych okresach rozliczeniowych, to podstawą rozliczenia lokalu za ten okres będą zasady rozliczeń określone w ust. 2.
5. W przypadku uszkodzenia podzielnika, jego zamocowania lub uszkodzenia plomby użytkownik lokalu winien niezwłocznie poinformować o tym fakcie Zarząd Wspólnoty, w przeciwnym razie stwierdzenie przez pracowników firmy rozliczeniowej bądź Zarząd Wspólnoty uszkodzenia podczas odczytów lub kontroli stanu urządzeń będzie skutkowało rozliczeniem o którym mowa w ust. 2. Zgłoszenie uszkodzenia powinno być potwierdzone spisaniem przez pracownika firmy rozliczeniowej protokołem kontroli stanu podzielników.
6. W przypadku, gdy ustalony na podstawie wskazań podzielników koszt ogrzewania lokalu jest rażąco wysoki, czyli jest większy w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> niż 2,0 krotność średniego kosztu ogrzewania budynku, to obciążenie tego lokalu kosztem ogrzewania ustala się w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 2,0 krotności średniego kosztu ogrzewania budynku. Tak wyznaczony koszt ciepła pomniejszony o przypadający na ten lokal koszt stały o którym mowa w § 10 ust. 2 stanowi maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokalu.
7. Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła dla lokalu stanowi koszt zmienny ciepła naliczony dla lokalu zgodnie z § 10 ust. 3.

### § 13

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania obowiązany jest wносить miesięczne zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania.
2. Opłata zaliczkowa z tytułu ogrzewania lokalu stanowi iloczyn przewidywanego kosztu zużycia ciepła na 1 m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej lokalu.
3. Wysokość zaliczki na poczet centralnego ogrzewania dla danej jednostki rozliczeniowej ustala Zarząd Wspólnoty w oparciu o prognozowane koszty na dany okres.
4. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić w przypadku zmiany cen energii oraz niekorzystnych warunków atmosferycznych.

### § 14

1. Rozliczenie kosztów C.O. winno nastąpić przed upływem 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownicy lokali indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za korzystanie z lokalu.
4. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikających z rozliczenia, różnicę użytkownik lokalu uiszcza w najbliższych terminach opłat za użytkowanie lokalu, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia lub w innym terminie ustalonym w uchwale wspólnoty mieszkaniowej
5. W przypadku posiadania jakichkolwiek zobowiązań finansowych wobec Wspólnoty, nadwyżka wynikająca z rozliczenia zostanie zaliczona w pierwszej kolejności na poczet tych zobowiązań.

## § 15

Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy składać pisemnie w Zarządzie Wspólnoty w terminie 14-dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane. Zarząd Wspólnoty udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń w terminie 4 tygodni od terminu wpłynięcia odwołania.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 16

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do przestrzegania instrukcji otrzymanej od firmy rozliczeniowej w trakcie montażu podzielników kosztów.
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia okresowych kontroli prawidłowości zamocowania i funkcjonowania podzielników kosztów ogrzewania.

### § 17

1. Koszt zakupu podzielników jest finansowany z środków zgromadzonych na funduszu remontowym
2. Koszt serwisu podzielników ponosi użytkownik

### § 18

1. Za uszkodzenia instalacji C.O. oraz urządzeń pomiarowych które powstały z winy użytkownika lokalu odpowiada użytkownik tego lokalu.
2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkowników lokali w instalację C.O., a w szczególności:
  - a. Montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników bez zgody Zarządu,
  - b. Wymiana istniejących grzejników bez zgody Zarządu,
  - c. Wymiana zaworów przygrzejnikowych bez zgody Zarządu,
  - d. Montaż zaworów termostatycznych bez zgody Zarządu,
  - e. Zmiana nastaw wstępnych zaworów, usunięcie lub powiększenie kryzy,
  - f. Demontaż grzejników bez zgody Zarządu,
  - g. Demontaż podzielników kosztów ogrzewania,
  - h. Samowolne spuszczenie wody z instalacji C.O. lub z jej części.
3. Użytkownik lokalu obowiązany jest bezzwłocznie powiadomić Zarząd Wspólnoty o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu.
4. Za wszelkie uszkodzenia i działania, o których mowa w ust. 2 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:
  - a. Usunięcia przez Zarząd Wspólnoty skutków samowolnej ingerencji w instalację C.O.,
  - b. Naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji grzewczej,
  - c. Samowolnego spuszczenia lub opuszczenia wody z instalacji C.O./ na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę/,
  - d. Naprawienia szkód w mieniu właściciela budynku lub w mieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej i karnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkód.

Niniejszy Regulamin zatwierdzono uchwałą nr .....Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia ..... r.  
Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.