

# REGULAMIN

## rozliczania kosztów dostawy ciepła w budynku przy ul. ....

Podstawa prawna :

1. Ustawa Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r.(tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz.716 z późn. zm.).
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30lipca 2004r.w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem Dz.U. nr 184, poz. 1902.
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz. u. z 2021r. Poz. 1048).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019, poz.1182 z późn. zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 - z późn. zm.).
6. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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

## I. ZASADY OGÓLNE

### § 1

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych przyłączonych do wspólnej instalacji c.o. w budynku przy ul..... w ..... Odbiorcą energii cieplnej jest najemca lokalu zwany dalej Odbiorcą. Każdy Odbiorca jest użytkownikiem systemu instalacji grzewczej budynku.

Administrator nieruchomości jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami, któremu właściciel powierzył administrowanie nieruchomościami i budynkami.

### § 2

Poszczególne urządzenia instalacji centralnego ogrzewania, a w szczególności :

- a) rury przyłączone – piony i poziomy,
- b) zawory podpionowe i zawory grzejnikowe
- c) grzejniki z zamontowanymi podzielnikami kosztów ciepła.
- d) urządzenia pomiarowe i przyłączeniowe do sieci dostawcy ciepła.
- e) liczniki ciepła (ciepłomierze)

w całości stanowią część wspólną nieruchomości należąca do Gminy Cieszyn wraz z odcinkami pionowymi i poziomymi ciepłej wody użytkowej w piwnicach oraz wodomierzami.

### § 3

1. Odbiorca ma prawo do poboru energii cieplnej jedynie na potrzeby ogrzewania zajmowanego lokalu.
2. Samowolny pobór energii cieplnej dla innych celów niż ujęte w pkt 1 jest nielegalny.

### § 4

1. W przypadku stosowania przez dostawcę energii cieplnej różnych cen dla lokali mieszkalnych i dla lokali użytkowych, różnica w kosztach dostawy energii dla potrzeb c.o. i c.w.u. wynikająca z tych różnych cen rozliczana jest na użytkowników lokali użytkowych proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej zgłoszonej do dostawcy ciepła, stanowiącej podstawę stosowania innych cen jednostkowych.
2. Rozliczenie o którym mowa w pkt. 1 polega na obciążeniu najemców lokali dla których zastosowano wyższą cenę każdorazowo po otrzymaniu przez Administratora budynku faktury zawierającej zróżnicowane ceny. Rozliczenie roczne kosztów całego budynku wykonywane na podstawie wskazań ciepłomierzy lub podzielników kosztów obejmujące koszty pomniejszone o obciążenia określone w pkt 1 dokonywane w ciągu całego okresu rozliczeniowego.

## II. ROZLICZANIE KOSZTÓW POBORU ENERGII CIEPLNEJ DO OGRZEWANIA LOKALI

### § 5

1. Koszt ciepła wykorzystanego do ogrzewania lokali ustala się w oparciu o wskazania ciepłomierza głównego w węźle cieplnym oraz na podstawie opłat za moc zamówioną dla budynku i innych opłat stałych związanych z dostawą ciepła. Koszt ten jest równy kosztom wykazanym przez dostawcę na fakturach za dostawę energii cieplnej i moc zamówioną w okresie rozliczeniowym.
2. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokalu odbiorcy, w którym zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię użytkową lokali nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, powierzchnie włączone do powierzchni mieszkania poprzez zabudowę np. korytarzy itp. ) i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń.
3. Powierzchnia ogrzewana lokalu i odczyt ciepłomierza/podzielnika stanowi podstawę rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokalu odbiorcy.
4. W okresie rozliczeniowym, w indywidualnym rozliczeniu całości kosztów ponoszonych na energię cieplną ustala się następujące udziały procentowe:
  - 60% koszty stałe tj. koszty związane z mocą zamówioną dla budynku i innymi opłatami stałymi związanymi z dostawą ciepła oraz zużycia ciepła na ogrzewanie części wspólnych i nieopomiarowanych grzejników i rurociągów w pomieszczeniach lokali (np. łazienek) rozliczane na m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej lokalu odbiorcy,
  - 40% koszty zmienne tj. rozliczane wg rzeczywistego zużycia ciepłomierzy / podzielników kosztów przy zastosowaniu współczynników korygujących uwzględniających położenie lokalu, izolacyjność ścian.
5. W przypadku gdy w okresie rozliczeniowym, ustalone według stosowanej metody rozliczeń za dostarczone ciepło na ogrzewanie poszczególnych lokali koszty zmienne, po przeliczeniu na jednostkę powierzchni tych lokali są niższe niż 50% uśrednionych kosztów zmiennych za jednostkę powierzchni dla wszystkich lokali (zwanej kosztami średnimi), w rozliczeniu koszty zmienne ogrzewania przyjmuje się w wysokości 50% tych kosztów średnich, jeżeli są wyższe niż 200% kosztów średnich, w rozliczeniu koszty zmienne ogrzewania przyjmuje się w wysokości 200% kosztów średnich.
6. Do kosztów dolicza się koszty indywidualnego rozliczenia energii cieplnej na potrzeby lokali oraz usług dodatkowych wykonanych przez firmę rozliczającą (odczytów i rozliczeń pośrednich, przemontowania podzielników), które obciążają poszczególnych Odbiorców.

### § 6

1. Za pobraną energię cieplną do ogrzewania pomieszczeń Odbiorcy lokali rozliczają się z Administratorem budynku na podstawie naliczonych zaliczek i poniesionych kosztów faktycznego zużycia ciepła z uwzględnieniem niniejszego regulaminu.
2. Rozliczenie w systemie indywidualnym następuje na podstawie odczytów ciepłomierzy / podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych w lokalach na grzejnikach przez Firmę rozliczającą. Wszystkie grzejniki muszą być wyposażone w zawory termoregulacyjne dające możliwość Odbiorcom regulowania przepływu czynnika grzewczego w dozwolonym zakresie wynikającym z ich konstrukcji i ustawienia kryz.
3. Jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła rozliczanego za pomocą podzielnika/ciepłomierza wyznacza się poprzez podzielenie kosztów zmiennych ustalonych w sposób określony w §5 pkt 4 przez sumę jednostek /GJ z wszystkich lokali w budynku
4. Odczytów podzielników oraz wyliczeń zużycia ciepła dokonuje firma rozliczająca wyspecjalizowana w zakresie rozliczania kosztów ciepła, z którą zarządca nieruchomości zawarł stosowną umowę w oparciu o niniejszy regulamin.
5. Odczytów ciepłomierzy i wodomierzy oraz wyliczeń zużycia ciepła dokonuje Administrator lub specjalistyczna firma na podstawie zawartej umowy z Administratorem.
6. Rozliczenie nastąpi w terminie nieprzekraczającym 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego
7. Skutki uzasadnionych reklamacji dotyczących poprzedniego rozliczenia dolicza się do kosztów rozliczanego okresu.

## § 7

1. Jako „okres rozliczeniowy” w systemie indywidualnego rozliczenia przyjmuje się okres od .....do ..... roku. Pierwszy okres rozliczeniowy rozpoczyna się od dnia montażu zaworów termostatycznych oraz montażu i odczytu podzielników/ ciepłomierzy.
2. Zaliczkę miesięczną na pokrycie kosztów energii cieplnej ustala się na podstawie :
  - a) spodziewanych kosztów dostawy i zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. według faktur dostawcy, które dzielą się na: opłatę stałą za zamówioną moc cieplną i inne koszty stałe związane z dostawą energii cieplnej, opłatę zmienną – koszt zużycia energii cieplnej - z uwzględnieniem prognozowanych zmian cen tych składników,
  - b) analizę zużycia energii cieplnej w poprzednich okresach rozliczeniowych - faktycznego zużycia energii cieplnej przez Odbiorcę,
3. Zaliczkę na koszty zużycia energii cieplnej Odbiorca uiszcza miesięcznie wraz z innymi opłatami związanymi z użytkowaniem lokalu.
4. Zaliczkową opłatę Odbiorcy wnoszą przez cały rok.
5. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Administrator dokonuje odczytów wskazań podzielników / ciepłomierzy w terminie nie przekraczającym 14 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.

## § 8

1. Firma rozliczająca dokonuje rozliczeń w formie zbiorczych zestawień dla Administratora budynku oraz indywidualnych rachunków ze specyfikacją i wyliczeniem kosztów dla każdego Odbiorcy na druku "Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania" .
2. Porównanie "Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania" z wcześniej wpłaconą zaliczką przez Odbiorcę pozwala ustalić wysokość dopłaty na rzecz Administratora lub nadpłaty dokonanej przez Odbiorcę w ramach zapłaconych w okresie rozliczeniowym zaliczek.
3. Administrator budynku dokona zwrotu nadpłaconych przez Odbiorcę kwot w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie nadpłaconych kwot na poczet opłat za lokal w kolejnych miesiącach lub w formie uzgodnionej indywidualnie.
4. Dopłaty kwoty wyliczonej w wyniku rozliczenia Odbiorca jest zobowiązany dokonać w następnym miesiącu po dniu otrzymania rozliczenia.
5. Dopuszcza się dodatkowe odczyty podzielników kosztów w lokalach mieszkalnych, w których następuje zmiana najemcy /właściciela w trakcie okresu rozliczeniowego, a które podlegają rozliczeniu w terminach rozliczenia całego budynku.

## **III. ROZLICZENIE ENERGII CIEPLNEJ DOSTARCZONEJ NA POTRZEBY PODGRZANIA WODY**

### § 9

1. Przyjmuje się okresy rozliczeniowe kosztów podgrzania wody od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia danego roku
2. Po pokrycie energii cieplnej do podgrzania wody ustala się zaliczkę miesięczną zwaną zaliczką na podgrzanie wody biorąc pod uwagę:
  - koszty dostawy i zużycia energii cieplnej (stałe i zmienne) na potrzeby c.w.u. według faktury dostawcy,
  - ilość zużytej ciepłej wody użytkowej według odczytów wodomierzy indywidualnych.
3. Ustala się ryczałt na koszty dostawy ciepłej wody do budynku obejmujące moc zamówioną oraz straty energii cieplnej na cyrkulacji w wysokości 30 zł/lokal miesiąc zwany dalej opłatą stałą c.w.u.
4. Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody wylicza się po zakończeniu okresu rozliczeniowego dzieląc sumę kosztów energii, przesyłu tej energii i mocy zamówionej i innych opłat związanych z podgrzewaniem wody pomniejszoną o ryczałt określony w pkt 3 niniejszego rozdziału, przez ilość c.w.u. pobranej w tym okresie we wszystkich lokalach w budynku.
5. Rozliczenie kosztów podgrzania wody polega na porównaniu poniesionych kosztów podgrzania wody i ryczałtu c.w.u. i wpłaconych zaliczek przez Odbiorcę co pozwala ustalić wysokość dopłaty lub nadpłaty dokonanej przez Odbiorcę w ramach zapłaconych w okresie rozliczeniowym zaliczek. Rozliczenie to wykonywane jest wraz z rozliczeniem kosztów zużycia zimnej wody.
6. Wysokość ryczałtu ustalone w pkt 3 oraz zaliczka na koszty podgrzania wody ustalone w pkt 4 mogą zostać zmienione przez Administratora w przypadku zmiany cen przez dostawcę ciepła.

## I. NIELEGALNY POBÓR ENERGII CIEPLNEJ

### § 10

1. Nielegalnym poborem energii cieplnej jest każda ingerencja Odbiorcy w instalację centralnego ogrzewania, bez zezwolenia Administratora, a w szczególności:

- a) zabudowanie dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących w czasie ważności niniejszego regulaminu,
- b) demontaż grzejnika wraz z podzielnikiem,
- c) zmiany nastawień regulujących przepływy na pionach grzewczych, spuszczenie wody z instalacji, zmiany nastawień regulacyjnych minimalnych przepływów poszczególnych grzejników tzw. kryzy.
- d) w przypadkach szczególnych jeśli powyższe działania nastąpią za zgodą Administratora, Odbiorca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów związanych z opłatą za nośnik ciepła, ponownym wyregulowaniem instalacji i przeprogramowaniem podzielników,

Szczególnym rodzajem wykroczenia w poborze energii cieplnej jest uszkodzenie ciepłomierza, podzielnika kosztów, jego plomby oraz każde inne działanie odbiorcy ciepła, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia ciepła.

2. Jeżeli indywidualny Odbiorca nie wyrazi zgody na montaż podzielników lub gdy odczyt zdalny wskaże na uszkodzenie lub awarię podzielnika radiowego u Odbiorcy, a w ustalonym dwukrotnie terminie nie umożliwi on dostępu przedstawicielowi firmy rozliczającej do tego podzielnika, przez co prawidłowy odczyt u indywidualnego Odbiorcy nie dojdzie do skutku, i nie uzgodni on dodatkowego indywidualnego terminu odczytu (oraz poniesienia kosztów z tym związanych) to zostanie on obciążony kwotą odszkodowania w wysokości wyliczonej na podstawie maksymalnego kosztu ogrzewania 1 m<sup>2</sup> w lokalu posiadającym podzielniki kosztów zużycia ciepła.

3. O terminach dokonywania dodatkowych odczytów w mieszkaniach Administrator powiadamia mieszkańców przez odpowiednie ogłoszenie umieszczone na klatkach schodowych lub poprzez bezpośredni kontakt telefoniczny lub mailowy.

4. W przypadku uwzględnienia reklamacji zgłoszonych przez Odbiorców zostanie zastosowana zasada określona w § 6 ust. 7 Regulaminu.

### § 11

Odbiorcy, którzy dopuszczają się czynności, o których mowa w § 10 ust. 1 lit. a-d, zostaną obciążeni poniesionymi kosztami niezbędnymi do przywrócenia stanu zgodnego z niniejszym regulaminem.

### § 12

1. Urządzenia instalacji c.o. i c.w.u., które ulegną uszkodzeniu z przyczyn niezawinionych przez Odbiorcę, podlegają naprawie lub wymianie na koszt właściciela instalacji (Gminy Cieszyn).

2. Rozliczenie kosztów ciepła w przypadkach o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wykonane będzie na podstawie średniego kosztu ogrzewania m<sup>2</sup> powierzchni lokali w tym budynku za cały okres od poprzedniego odczytu do dnia zgłoszenia lub stwierdzenia przez Firmę uszkodzenia, lub na poziomie średniego kosztu w całym okresie rozliczeniowym.

## II. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 14

Traci moc dotychczas obowiązujący regulamin rozliczenia kosztów ciepła.

Regulamin wchodzi w życie z dniem .....

....., dnia ..... r.