

## REGULAMIN

### ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ ZUŻYWANEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

#### W BUDYNKU PRZY UL. .... W PIEKARACH ŚLĄSKICH

## I. ZASADY OGÓLNE

### § 1

Niniejszy regulamin przyjmuje się w celu zapewnienia jednolitego i jednoznacznego sposobu postępowania przy określaniu wysokości opłat za dostawę energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania lokali oraz podgrzania wody użytkowej w budynku wielolokalowym położonym w Piekarach Śląskich przy ul. Alojzjanów 2.

### § 2

1. Regulamin opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących aktach prawnych:
  - Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – *Prawo energetyczne* (tekst jedn. z 2017 r. Dz. U. nr 0 poz. 220) z późniejszymi zmianami) wraz z aktami wykonawczymi;
  - Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jedn. z 2016 r. Dz. U. nr 0 poz. 1610);
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późniejszymi zmianami);
  - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. *w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* ( Dz. U. nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami);
  - Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. *Prawo o miarach* ( tekst jedn. z 2016 r., Dz. U. 0 poz. 884).
2. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
  - a) **okres rozliczeniowy** – okres czasu, za który wystawiane są obciążenia za dostawę ciepła lub rozliczane zaliczki; od 01 lipca 2017 roku okres rozliczeniowy trwa 12 miesięcy: od 01.07. do 30.06. następnego roku;
  - b) **jednostka pomiarowa** – jednostka miary urządzenia pomiarowego; w przypadku wodomierza ciepłej wody m<sup>3</sup>; w przypadku ciepłomierza GJ;
  - c) **lokal** – lokal mieszkalny lub użytkowy wyposażony w instalację centralnego ogrzewania oraz wody użytkowej;
  - d) **użytkownik lokalu** – osoba lub podmiot używający lokal, zobowiązani do uiszczania na rzecz właściciela budynku opłat za dostawę energii cieplnej do lokalu;
  - e) **powierzchnia grzewcza** – powierzchnia użytkowa pomieszczeń wchodzących w skład lokalu, w których znajdują się grzejniki lub elementy grzejne, wraz z powierzchnią pomieszczeń wchodzących w skład lokalu, w których grzejników nie ma (np. przedpokój, łazienka, ubikacja itp.);
  - f) **moc cieplna lokalu** – wyliczona przez projektanta największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym lokalu dla warunków obliczeniowych, konieczna do ogrzania lokalu;
  - g) **dostawca** – przedsiębiorstwo energetyczne, z którym zawarta została umowa na dostawę

ciepła  
do budynku.

## II. KOSZTY ZAKUPU CIEPŁA

### § 3

1. Kosztami dostawy energii cieplnej dostarczanej do budynku, w którym znajdują się lokale, są wszelkie opłaty ponoszone przez właściciela budynku na rzecz dostawcy, na podstawie wystawionych faktur za dostawę ciepła, obejmujące:
  - a) **koszty stałe dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali w budynku** – koszty wynikające z zamówionej mocy cieplnej oraz opłata przesyłowa stała, opłata abonamentowa;
  - b) **koszty zmienne dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali w budynku** – koszty związane ze zużyciem ciepła, określone na podstawie wskazań ciepłomierza lub ciepłomierzy zainstalowanych w budynku (m.in. zużycie ciepła, opłata przesyłowa zmienna, zużycie nośnika ciepła);
  - c) **koszty dostawy energii cieplnej w celu podgrzania wody użytkowej w budynku** – koszty związane z podgrzaniem wody użytkowej, składające się z:
    - kosztów stałych – wynikających z zamówionej mocy cieplnej oraz opłaty przesyłowej,
    - kosztów zmiennych – wynikających ze zużycia ciepła oraz opłaty przesyłowej zmiennej, określanych na podstawie wskazań ciepłomierza.
  - d) udzielone upusty i bonifikaty za niedotrzymywanie standardów jakościowych obsługi, w wysokości określonej w taryfie lub umowie.
2. Koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynku nie podlegają zaliczeniu do kosztów dostawy ciepła.
3. Koszty, o których mowa w ust. 2 zaliczane są do kosztów utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi).

## III. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

### § 4

Rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej w okresie rozliczeniowym dokonuje się w terminie do 6-ciu miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

### § 5

Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali w okresie rozliczeniowym rozlicza się w następujący sposób:

- a) **koszty stałe** dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali dzielone są proporcjonalnie do mocy zamówionej, ustalonej odrębnie dla każdego lokalu, w dokumentacji technicznej – wykonawczej, opracowanej dla celów wykonania instalacji centralnego ogrzewania;
- b) **koszty zmienne** dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali dzielone są proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych indywidualnie dla każdego lokalu.

### § 6

1. Rozliczenie **kosztów stałych** dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali, przypadających na użytkowników lokali dokonywane jest w następujący sposób:
  - a) w celu ustalenia wysokości udziału użytkowników poszczególnych lokali w budynku, w kosztach stałych dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania za dany okres rozliczeniowy moc zamówioną lokalu dzieli się przez sumaryczną moc zamówioną wszystkich lokali w budynku;
  - b) uzyskany w powyższy sposób udział w kosztach mnożony jest przez koszt stały dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali.
2. Zasadę rozliczenia przypadających na dany lokal kosztów stałych ogrzewania przedstawia poniższy wzór:

$$\text{Indywidualny koszt stały ogrzania lokalu} = \frac{\text{Moc zamówiona lokalu}}{\text{Suma mocy zamówionej lokali w budynku}} \times \text{Koszt stały dostawy energii cieplnej budynku}$$

3. Rozliczenie **kosztów zmiennych** dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali, przypadających na odbiorcę dokonywane jest w następujący sposób:
  - a) w celu ustalenia udziału użytkowników poszczególnych lokali w budynku, w kosztach zmiennych dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania za dany okres rozliczeniowy, zużycie jednostek pomiarowych dla lokalu, wynikające z odczytów indywidualnych urządzeń pomiarowych dzieli się przez sumę zużycia jednostek rozliczeniowych, wynikającą z odczytów urządzeń pomiarowych wszystkich lokali w budynku;
  - b) uzyskany w powyższy sposób udział w kosztach zmiennych mnożony jest przez koszt zmienny dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali.
4. Zasadę rozliczenia przypadających na dany lokal kosztów zmiennych ogrzewania przedstawia poniższy wzór:

$$\text{Indywidualny koszt zmienny ogrzania lokalu} = \frac{\text{Zużycie dla lokalu (jedn. rozl.)}}{\text{Suma zużycia wszystkich lokali (jedn. rozl.)}} \times \text{Koszt zmienny ogrzewania budynku}$$

#### IV. OPŁATY ZALICZKOWE ZA DOSTAWĘ ENERGII CIEPLNEJ DO LOKALU

##### § 7

1. Opłata za dostawę energii cieplnej do lokalu pobierana jest jako miesięczna zaliczka przez 12 miesięcy w roku. Opłata ta podlega rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Wysokość opłaty zaliczkowej ustalana jest w oparciu o koszty ogrzewania lokali ponoszone w poprzednich okresach rozliczeniowych, powiększone o prognozowane zmiany taryf dostawcy.
3. W przypadku nieuregulowania w terminie należności wynikających z tytułu ustalonych opłat zaliczkowych za dostawę energii cieplnej do lokalu od ww. należności naliczane będą odsetki.
4. Wysokość opłaty zaliczkowej może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym:
  - w przypadku zmian taryf dostawcy ciepła,
  - w przypadku istotnej zmiany kosztów w trakcie okresu rozliczeniowego.

##### § 8

1. Jeżeli z indywidualnego rozliczenia wynika, że zaliczki wniesione przez użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym nie pokryją kosztów dostawy energii cieplnej do tego lokalu, to wówczas zobowiązany jest on do pokrycia różnicy w wyznaczonym w rozliczeniu terminie. Od wpłat z tytułu rozliczenia kosztów dokonywanych po terminie naliczane będą odsetki.

2. Jeżeli z indywidualnego rozliczenia wynika, że zaliczki wniesione przez użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym będą wyższe od kosztów dostawy energii cieplnej do tego lokalu to wówczas nadpłata ulega rozliczeniu przy najbliższej opłacie zaliczkowej, o której mowa w § 7.

## V. BONIFIKATY

### § 9

1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach zmiennych za ciepło dostarczone do ogrzewania lokali, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych, temperatura w lokalu jest niższa od temperatury normatywnej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach.
2. W przypadku gdy, w związku ze wstrzymanymi lub zmniejszonymi dostawami ciepła przez dostawcę, niedogrzenie dotyczy całego budynku bonifikaty za niedogrzenie lokali nie przysługują.
3. Wysokość bonifikaty ustala się jako zmniejszenie należnych opłat zmiennych o współczynnik bonifikaty ustalony wg poniższego wzoru:

(  $t_n - tr_z$  )

$$\text{WSP. BONIFIKATY} = \frac{\text{---}}{t_n} \times 1/30 \times \text{DNI} \times \text{WN}$$

gdzie:

$t_n$  - temperatura normatywna

$tr_z$  - rzeczywista temperatura w pomieszczeniu

DNI - liczba dni niedogrzenia

WN – współczynnik powierzchni niedogrzenia, gdzie:

Powierzchnia niedogrzana

$$\text{WN} = \frac{\text{---}}{\text{Powierzchnia grzewcza lokalu}}$$

4. Warunkiem udzielenia upustu jest sporządzenie pisemnego protokołu potwierdzającego fakt i okres niedogrzenia lokalu.
5. Protokół sporządza osoba upoważniona przez właściciela lub zarządcę budynku przy udziale użytkownika lokalu.

## VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

### § 10

1. Koszty dostawy energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej w okresie rozliczeniowym rozlicza się w następujący sposób:
  - a) **koszty stałe** dostawy energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej dzielone są w częściach równych na wszystkie lokale,
  - b) **koszty zmienne** dostawy energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej rozliczane są proporcjonalnie do wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy ciepłej wody) zainstalowanych indywidualnie dla każdego lokalu.
2. Rozliczenie **kosztów zmiennych** dostawy energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej:
  - a) w celu ustalenia wysokości udziału użytkowników poszczególnych lokali w budynku w kosztach zmiennych dostawy energii cieplnej za dany okres rozliczeniowy, zużycie jednostek pomiarowych dla lokalu, wynikające z odczytów indywidualnych urządzeń

- pomiarowych, dzieli się przez sumę zużycia jednostek rozliczeniowych wynikającą z odczytów urządzeń pomiarowych wszystkich lokali w budynku,
- b) uzyskany w powyższy sposób udział w kosztach zmiennych podgrzania wody mnożony jest przez łączny koszt zmienny dostawy energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej.”
3. Zasadę rozliczenia przypadających na dany lokal kosztów zmiennych energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej przedstawia poniższy wzór:

$$\text{Indywidualny koszt zmienny podgrzania wody w lokalu} = \frac{\text{zużycie dla lokalu (jedn rozl.)}}{\text{Suma zużycia wszystkich lokali w budynku (jedn.rozl.)}} \times \text{Koszt zmienny podgrzania wody}$$

4. Koszt dostawy energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej dla lokalu stanowi sumę kosztu stałego i kosztu zmiennego.

#### § 11

Rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzania wody, w okresie rozliczeniowym dokonuje się w terminie do 6-ciu miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

#### § 12

1. Opłata za dostawę energii cieplnej w celu podgrzania wody dostarczanej do lokalu pobierana jest jako miesięczna zaliczka przez 12 miesięcy w roku. Opłata ta podlega rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Wysokość opłaty zaliczkowej ustalana jest w oparciu o koszty podgrzania wody ponoszone w poprzednich okresach rozliczeniowych, powiększone o prognozowane zmiany taryf dostawcy.

#### § 13

1. Jeżeli z indywidualnego rozliczenia wynika, że zaliczki wniesione przez użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym nie pokryją kosztów dostawy energii cieplnej na podgrzania wody do tego lokalu, to wówczas zobowiązany jest on do pokrycia różnicy w wyznaczonym w rozliczeniu terminie. Od wpłat z tytułu rozliczenia kosztów dokonywanych po terminie naliczane będą odsetki.
2. Jeżeli z indywidualnego rozliczenia wynika, że zaliczki wniesione przez użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym będą wyższe od kosztów dostawy energii cieplnej do tego lokalu to wówczas nadpłata ulega rozliczeniu przy najbliższej opłacie zaliczkowej, o której mowa w § 12.

### VII. POSTANOWIENIE KOŃCOWE

#### § 14

1. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego, służącego do rozliczenia kosztów zmiennych dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokalu, do ich rozliczenia przyjmuje się przeciętne zużycie jednostek rozliczeniowych na metr kwadratowy powierzchni lokalu w budynku, w danym okresie rozliczeniowym.
2. Przeciętne zużycie, o którym mowa w ust 1. ustala się na podstawie następującego wzoru:

$$\text{Przeciętne zużycie dla lokalu} = \frac{\text{Suma jednostek rozliczeniowych w lokalach ze sprawnymi urządzeniami pomiarowymi}}{\text{Suma powierzchni użytkowej lokali ze sprawnymi urządzeniami pomiarowymi}} \times \text{powierzchnia użytkowa lokalu}$$

3. W przypadku, gdy uszkodzeniu ulegnie liczba urządzeń pomiarowych przekraczająca 30% ogólnej liczby urządzeń, rozliczenie kosztów zmiennych dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali przeprowadza się w oparciu o udział powierzchni użytkowej lokalu rozliczanego w sumie powierzchni użytkowej lokali.

#### § 15

W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego, służącego do rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej w celu podgrzania wody użytkowej, o którym mowa w § 10 ust. 1, do rozliczania kosztów przyjmuje się przeciętne zużycie jednostek rozliczeniowych w ostatnich 3 okresach rozliczeniowych, nie więcej jednak niż różnica wynikająca z odczytów pozostałych urządzeń pomiarowych i odczytu urządzenia pomiarowego zabudowanego w wymienniku ciepła, mierzącego łączne zużycie wody użytkowej w budynku.

#### § 16

1. Do rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokalu, w przypadkach określonych w § 14, przyjmowana jest aktualna powierzchnia użytkowa lokalu wynikająca z umowy najmu lokalu lub innego dokumentu określającego powierzchnię użytkową.
2. Zmiana powierzchni lokalu w rozliczeniu przyjmowana jest od następnego miesiąca po tym, w którym zmiana nastąpiła.
3. Korekt rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do lokali wynikających ze zmiany powierzchni, nie dokonuje się wstecz.

#### § 17

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie nastąpi proporcjonalnie do okresu korzystania z lokalu zgodnie z datą protokolarnego przekazania lokalu. Rozliczenie nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Reklamacje dotyczące rozliczenia opłat za ogrzewanie lokalu i podgrzanie należy składać pisemnie w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
3. Złożenie reklamacji dotyczącej rozliczenia za ogrzewanie lokalu i podgrzanie wody użytkowej nie zwalnia z obowiązku uiszczenia ewentualnej niedopłaty.

#### § 18

Zabrania się jakiegokolwiek ingerencji użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody właściciela lub zarządcy budynku, a w szczególności:

- a) montażu dodatkowych grzejników lub powiększenia istniejących,
- b) wymiany grzejników,
- c) spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania.

#### § 19

W przypadku stwierdzenia faktu:

- a) celowego uszkodzenia urządzeń pomiarowych;
- b) uszkodzenia plomb na urządzeniach pomiarowych;
- c) zdemontowania lub wymiany urządzeń pomiarowych bez zgody właściciela lub zarządcy budynku;

d) jakichkolwiek ingerencji we wskazania urządzeń pomiarowych, użytkownik lokalu zobowiązany będzie do pokrycia kosztu wymiany urządzenia pomiarowego, a koszt zmienny zużycia energii cieplnej za ogrzewanie lokalu i podgrzanie wody użytkowej zostanie wyliczony wg zasad określonych odpowiednio w § 14 i § 15.

#### § 20

Właściciel lub zarządca budynku może wstrzymać dostawę ciepła do lokalu w przypadku braku zapłaty przez użytkownika lokalu należności za energię cieplną dostarczoną do ogrzewania lokalu oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej, pomimo pisemnego wezwania do zapłaty oraz uprzedzenia o zamiarze wstrzymania dostawy ciepła do lokalu i wyznaczenia dodatkowego, 14 dniowego terminu na zapłatę należności.

#### § 21

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01 lipca 2017 roku.