

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH W BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ NIERUCHOMOŚCI przy ul. Cegielnianej 6 w Ostrowcu Świętokrzyskim

Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 1048 z późn. zmianami);
2. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (tj. Dz. U. z 2022r., poz. 2063).
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo Energetyczne (tj. Dz. U. z 2022r., poz. 1385 z późn. zmianami)
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zmianami).

Postanowienia ogólne:

§ 1

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynku wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Cegielniana 6, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, oraz lokali przez które ta instalacja przechodzi.
2. Regulamin określa sposób rozliczenia kosztów w budynkach opomiarowanych (częściowo opomiarowanych) lub nieopomiarowanych podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania (c.o.)
3. Każdy Odbiorca energii cieplnej z wewnętrznej instalacji c.o. jest Użytkownikiem systemu zaopatrzenia w ciepło, który obsługuje równocześnie wielu Odbiorców w budynku.

§ 2

1. Koszt energii cieplnej zużytej w danej Jednostce Rozliczeniowej (JR) jest ceną wynikową, właściwą dla budynku lub grupy budynków obliczoną przez zsumowanie rzeczywistych kosztów zakupu ciepła.
2. W budynkach opomiarowanych (podzielnikami) - cena jednostkowa (dla każdej JR) zarówno w odniesieniu do jednostki zużycia (działka), jak też do części stałej (m^2) jest ceną wynikową, właściwą dla danej jednostki JR obliczoną jako iloraz kosztu (stałego lub zmiennego) i dzielnik, którym jest właściwa wartość (działka lub m^2) dla danej JR obliczona poprzez zsumowanie wartości dla wszystkich lokali w JR.

§ 3

Poszczególne elementy instalacji c.o., a w szczególności:

- rury przyłączone,
- grzejniki,
- zawory termostatyczne,
- podzielniki kosztów ogrzewania,

bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią integralne elementy wyposażenia wewnętrznej instalacji w budynku.

§ 4

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ogólną powierzchnię użytkową lokalu.
2. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, tarasów, piwnic.

§ 5

1. Opłaty za ciepło c.o. Użytkownik wnosi zaliczkowo comiesięcznie przez cały okres rozliczeniowy przy opłacie za lokal w wysokości ustalonej przez Zarządcę.
2. Wysokość naliczanych Użytkownikom zaliczek ustala Zarządca na podstawie prognozy zużycia i kosztów ciepła. W przypadku zmiany ceny kosztów ciepła w trakcie okresu rozliczeniowego, Zarządca dokonuje szacunkowej aktualizacji wysokości zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania na podstawie zużycia budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem aktualnej wartości kosztów ciepła.

§ 6

1. Koszty ciepła c.o. rozlicza się odrębnie dla każdej JR w okresach rocznych wg harmonogramu ustalonego z firmą świadczącą serwis rozliczeniowy.
2. Ustala się, że okres rozliczeniowy corocznie rozpoczyna się 01.09 i trwa do 31.08 roku następnego.

§ 7

Koszty ciepła c.o. podlegające rozliczeniu obejmują:

- opłatę za zamówioną moc cieplną,
- opłatę za zużycie ciepła
- opłatę stałą za usługi przesyłowe
- opłatę zmienną za usługi przesyłowe
- opłatę abonamentową
- koszt uzupełnień czynnika grzewczego.
- inne koszty naliczone przez Dostawcę ciepła.
- koszty wynikłe wskutek wykonania korekty rozliczenia indywidualnego, z poprzedniego okresu rozliczeniowego

Sposób rozliczania kosztów na lokale mieszkalne i użytkowe (opomiarowanych lub nieopomiarowanych) w budynku wyposażonym w podzielniki kosztów c. o.

§ 8

Wszelkie zmiany w obrębie mieszkaniowej instalacji c.o. mogące mieć wpływ na podział kosztów ciepła, a nie zewidencjonowane protokołarnie odczytami pośrednimi powodują wyłączenie lokalu z indywidualnego systemu rozliczeń ciepła w danym okresie rozliczeniowym.

§ 9

1. Koszty ciepła c.o. w danej Jednostce Rozliczeniowej rozlicza się z Użytkownikami lokali (mieszkalnych i użytkowych) według:
 - a) kosztów stałych (według faktur dostawcy ciepła do danego budynku, stanowiących opłaty stałe, niezależne od zużycia ciepła przez użytkowników lokali) – rozliczanych proporcjonalnie do m² powierzchni ogrzewanej;
 - b) kosztów zmiennych (według faktur dostawcy ciepła do danego budynku, stanowiących opłaty zmienne, zależne od pomierzonego przez ciepłomierz główny zużycia ciepła przez budynek, wśród których wyróżniamy:
 - **niezależne tzw. koszty wspólne** – stanowiące **50%** opłat zmiennych, według faktur od dostawcy ciepła do danego budynku – rozliczanych proporcjonalnie do m² powierzchni ogrzewanej; Koszty te odzwierciedlają straty ciepła na c.o. m.in. w piwnicach i klatkach schodowych oraz koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych, np. klatek schodowych, suszarni, pralni, koszty ciepła oddanego przez instalacje pionowe i poziome itp.
 - **zależne** – stanowiące **50%** opłat zmiennych zakupu ciepła – zależne od wskazań urządzeń pomiarowych w lokalach, rozliczane proporcjonalnie do odczytu wskazań podzielników kosztów lub lokalowych liczników ciepła (ciepłomierzy).
2. Przy rozliczaniu zmiennych zależnych kosztów ciepła c.o., opomiarowane lokale mieszkalne niekorzystnie usytuowane w bryle budynku, będą rozliczane po uwzględnieniu współczynników wyrównawczych opracowanych przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie i zatwierdzonych przez Wspólnotę Mieszkaniową lub Zarządcę. Dopuszcza się uwzględnienie nowych współczynników wyrównawczych, po przeprowadzeniu przez Wspólnotę indywidualnego opracowania technicznego.
3. Maksymalny koszt zmienny ogrzania lokalu nie może przekroczyć wysokości kosztów wynikających z określonego kosztu maksymalnego. W przypadku, gdy koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu, wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń jest większy niż maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła, wyliczony na podstawie **§10 pkt a)**, do rozliczenia danego lokalu przyjmuje się maksymalny koszt zmienny **wyliczony na podstawie §10 pkt a)**.
4. W przypadku, gdy koszt zmienny ogrzania lokalu wyliczony na podstawie odczytanych urządzeń jest mniejszy niż minimalny koszt zmienny wyliczony na podstawie **§10 pkt b)**, do rozliczenia danego lokalu przyjmuje się minimalny koszt zmienny **wyliczony na podstawie §10 pkt b)**.
5. W przypadku pierwszego montażu podzielników kosztów w trakcie sezonu grzewczego, w lokalu dotychczas nieopomiarowanym, a który znajduje się w budynku, gdzie rozliczenie kosztów ciepła dokonuje się w oparciu o podzielniki kosztów, naliczenie kosztów zmiennych dokonuje się według kosztu maksymalnego do momentu zamontowania podzielników, z uwzględnieniem zaawansowania trwania sezonu grzewczego w momencie montażu.
6. W indywidualnym rozliczeniu kosztów zakupu ciepła z zastosowaniem podzielników, koszty zmienne wynikające ze wskazań podzielników kosztów pomniejsza się o koszty ciepła dla lokali, w których rozliczenie następuje wg kosztu maksymalnego i minimalnego oraz kosztu wyliczonego dla lokali, przez które przechodzi instalacja centralnego ogrzewania.

§ 10

Do celów rozliczeń indywidualnych wprowadza się określenia:

a) maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu – określa się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

Do czasu wykonania szczegółowych opracowań technicznych **maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu** – oblicza się jako iloczyn powierzchni ogrzewanej lokalu i 3,5 krotność średnich jednostkowych kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku.

b) minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu – określa się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikająca z konieczności utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225) Do czasu wykonania szczegółowych opracowań technicznych **minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu** – oblicza się jako iloczyn powierzchni ogrzewanej lokalu i 0,3 krotności średnich jednostkowych kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku.

c) średni jednostkowy koszt zmienny zużycia ciepła w budynku – wyliczony jako iloraz kosztów zmiennych zużycia ciepła w budynku oraz powierzchni ogrzewanej wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.

d) średnia jednostkowa wartość zużycia w budynku – wyliczona jako iloraz sumy odczytów podzielników kosztów ogrzewania (z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych) oraz powierzchni ogrzewanej wszystkich lokali wyposażonych w podzielniki.

§ 11

1. Rozliczenie lokali wg urządzeń pomiarowych następuje na podstawie wskazań podzielników (zainstalowanych przez firmę świadczącą serwis rozliczeniowy).
2. Urządzenia służące do rejestrowania ciepła oddanego przez grzejniki (podzielniki kosztów c.o.) muszą spełniać stosowne wymagania określone w przepisach prawnych, a szczególnie w Polskich Normach.

§ 12

1. Użytkownicy lokali (mieszkalnych i użytkowych - nieopomiarowanych podzielnikami) nie rozliczani wg urządzeń pomiarowych z przyczyn:
 - a) brak podzielników i zaworów termostatycznych w lokalu,
 - b) brak podzielników kosztów ciepła c.o. w lokalu (są zamontowane zawory termostatyczne),
 - c) brak technicznej możliwości opomiarowania lokalu,
 - d) nie udostępnienia lokalu do odczytu w/w urządzeń pomiarowych,będą rozliczani - w części dotyczącej ustalenia kosztu stałego jak w przypadku lokali opomiarowanych, a w części ustalenia kosztu zmiennego, będą rozliczeni:
 - w sytuacji opisanej w p.pkt. a-c – koszty zmienne zostaną rozliczone według maksymalnego kosztu zmiennego,
 - w sytuacji opisanej w p.pkt. d – rozliczone na podstawie średniego zużycia dz/m² w danym budynku, przy czym zasada ta dotyczy tylko jednego okresu rozliczeniowego. W przypadku braku odczytów urządzeń pomiarowych w kolejnym okresie rozliczeniowym, koszty zmienne zależne zostaną rozliczone według maksymalnego kosztu zmiennego,co stanowi odszkodowanie należne zarządcy lub właścicielowi budynku od użytkownika lokalu.

§ 13

1. Odczyt wskazań podzielników kosztów, stanowi podstawę do rozliczeń lokali i powinien być przeprowadzony w ciągu 7 dni od daty rozpoczęcia odczytów, w danej jednostce rozliczeniowej.
2. Odczyty urządzeń pomiarowych corocznie będą się odbywać w ostatnim miesiącu okresu rozliczeniowego lub pierwszym miesiącu następnego okresu rozliczeniowego.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu zainstalowania lub wymiany urządzeń pomiarowych (podzielników) oraz umożliwienia swobodnego dostępu do dokonywania ich kontroli i odczytu wskazań, również w przypadku stwierdzonego braku kontaktu radiowego z urządzeniem pomiarowym.

§ 14

Wymianę kapilar, plomb i przegląd urządzeń pomiarowych przeprowadza się wraz z odczytem.

§ 15

Lokal pomimo posiadania urządzeń pomiarowych (podzielniki kosztów ciepła c.o.) zostanie rozliczony wg zasad określonych w § 12 pkt 1d, w przypadku:

- a) nieobecności Użytkownika w wyznaczonym z 7 dniowym wyprzedzeniem terminach dokonywania odczytów (termin podstawowy); Informacja o podstawowym odczycie umieszczana jest na tablicy ogłoszeń danego budynku.
- b) innych sytuacji uniemożliwiających prawidłowe odczytanie podzielników;
- co stanowi odszkodowanie należne zarządcy budynku od użytkownika lokalu.

§ 16

1. Fakt zmiany Użytkownika lokalu należy zgłosić Zarządcy lub Firmie Rozliczeniowej, która dokona odczytu urządzeń pomiarowych (odczyt przeprowadzkowy) i naniesie go w protokole zdawczo-odbiorczym celem rozdziału kosztów ciepła c.o. na poszczególnych Użytkowników lokali.
2. W przypadku braku protokołu zdawczo-odbiorczego (wyłącznie przy zmianie właściciela lokalu przy sprzedaży mieszkania), podziału kosztów dokona Firma Rozliczająca w następujący sposób: koszty stałe i koszty zmienne wspólne podzielone zostaną proporcjonalnie do okresu zamieszkania (poszczególnych użytkowników), koszty zmienne zależne zostaną podzielone proporcjonalnie do czasu zamieszkiwania poszczególnych właścicieli w okresie trwania sezonu grzewczego.

§ 17

1. W razie nieumyślnego uszkodzenia choćby jednego podzielnika, Użytkownik zobowiązany jest powyższy fakt natychmiast (nie później niż w ciągu 7 dni od daty zdarzenia) zgłosić Właścicielowi lub Zarządcy budynku.
2. Ustalenie kosztu zmiennego zależnego, za okres od początku okresu grzewczego do dnia naprawy w/w urządzeń: lokal zostanie rozliczony na podstawie średniego zużycia lokalu, z przeciągu 2 ostatnich okresów rozliczeniowych, a w przypadku niemożności w ustaleniu średniego zużycia lokalu przyjmuje się średnie zużycie w budynku.
Z kolei za pozostały okres wg zużycia zarejestrowanego po usunięciu usterki.

§ 18

Rozliczenia dokonywane będą w formie zestawień zbiorczych dla Zarządcy budynku oraz indywidualnych rachunków ze specyfikacją i wyliczeniem kosztów dla każdego Użytkownika na druku „Rozliczenie kosztów ciepła”.

§ 19

1. Nielegalnym poborem energii cieplnej jest każda ingerencja odbiorcy w instalację c.o. bez zgody Właściciela lub Zarządcy budynku, a w szczególności:
 - zamontowanie dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących,
 - spuszczenie wody z instalacji,
2. Szczególnym rodzajem wykroczenia w poborze energii cieplnej jest umyślne uszkodzenie podzielnika kosztów lub plomb oraz każde inne działanie odbiorcy ciepła, zmierzające do sfalszowania zużycia lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła.

§ 20

Osoby, które dopuszczają się czynności, o których mowa w §19 ust. 1 i 2 zostaną przez Właściciela lub Zarządcę budynku obciążone:

- a) za spuszczenie wody z instalacji grzewczej kwotą wg wodomierza;
- b) za zamontowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego **koszty zmienne zostaną rozliczone według maksymalnego kosztu zmiennego.**
- c) odszkodowaniem - w razie stwierdzenia zachowania, o którym mowa w §19 ust. 2 stosowana będzie zasada rozliczenia wg reguły – **koszty zmienne zostaną rozliczone według maksymalnego kosztu zmiennego**, a ponadto kosztami za naprawę uszkodzenia.

§ 21

1. Użytkownik bez względu na stan prawny do zajmowanego lokalu zobowiązany jest ponosić koszty:
 - a) naprawy lub wymiany uszkodzonych urządzeń pomiarowych (podzielników),
 - b) obsługi serwisowej urządzeń pomiarowych (wymiana, naprawa),
 - c) odczytu w/w urządzeń pomiarowych i prowadzenia indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła,
 - d) kosztów dojazdu monterów do lokalu w innym terminie jak termin ustalony dla całego budynku,
 - e) wykonania innych prac na zlecenie Użytkownika lokalu np. odczyt urządzeń poza terminem podstawowym, nieuzasadniona reklamacja np. rejestracji zużycia).

Sposób rozliczania kosztów na lokale mieszkalne i użytkowe w budynku niewyposażonym w podzielniki kosztów c. o.

§ 22

1. W budynkach, w których żaden z lokali nie posiada indywidualnego podzielnika kosztów, cenę ogrzania 1 m² wylicza się poprzez podzielenie całkowitego kosztu ogrzania budynku przez powierzchnię grzewczą tego budynku.
2. Koszt ogrzania danego lokalu ustala się poprzez pomnożenie powierzchni grzewczej lokalu przez cenę ogrzania 1 m², o którym mowa w ust. 1.

3. Rozliczanie kosztów ogrzania lokalu ustala się poprzez porównanie kosztu określonego w ust. 2 do zaliczek określonych na ten cel w karcie wymiaru opłat za dany okres rozliczeniowy.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym nowy użytkownik lokalu w ramach rozliczenia ponosi opłaty proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu.

Sposób rozliczania kosztów na lokale mieszkalne i użytkowe, przez które przechodzi instalacja centralnego ogrzewania, a nie posiadających odbiorników w postaci grzejników.

§ 23

Szczególnym przypadkiem jest lokal, przez który przechodzi instalacja centralnego ogrzewania budynku wspólnoty, a nie posiada indywidualnych odbiorników ciepła w postaci grzejników. Lokal taki uczestniczy w rozliczeniu kosztów wspólnych danej jednostki rozliczeniowej, w sposób następujący:

1. Ustala się, iż koszty wspólne (do potrzeb rozliczenia lokali przez które przechodzą piony c.o.) stanowią 50 % kosztów zmiennych za centralne ogrzewanie budynku przy ul. Cegielniana 6, zależnych od wskazań ciepłomierza głównego zainstalowanego przez dostawcę ciepła do budynku.
2. Ustala się, iż ciepło emitowane przez piony, stanowi 10 % kosztów wspólnych, wyliczonych wg §23 ust. 1
3. Udział lokalu w kosztach ogrzania nieruchomości zostanie wyliczony według wzoru:

$$K_{\text{mieszk}} = (P_{\text{GL}} * K_{\text{pion}}) / P_{\text{GW}}$$

K_{mieszk} – koszt ogrzania mieszkania, przez które przechodzą piony c.o.

K_{pion} – koszt ogrzania budynku przez piony c.o. wyliczony wg § 23 pkt.2

P_{GL} – powierzchnia grzewcza lokalu (powierzchnia lokalu, bez powierzchni pomieszczeń przynależnych)

P_{GW} – powierzchnia grzewcza całego budynku Wspólnoty (suma powierzchni grzewczych lokali, bez powierzchni pomieszczeń przynależnych)

4. Udział lokalu w kosztach ogrzania nieruchomości wyliczony wg wzoru w § 23 pkt.3, jest niezależny od opomiarowania pozostałych mieszkań w budynku wspólnoty podzielnikami kosztów ciepła.
5. Rachunek za zużyte ciepło zostanie wystawiony po rozliczeniu sezonu grzewczego, razem z rozliczeniem pozostałych mieszkań we Wspólnocie.

§ 24

1. W budynkach, w których stosuje się indywidualne rozliczanie kosztów c.o. na podstawie podzielników kosztów, dopuszcza się możliwość zastosowania zamiennego systemu rozliczania w oparciu o m² powierzchni ogrzewanej. System zamienny stosuje się w sytuacjach, gdy:
 - 80% użytkowników lokali w danym budynku wystąpi z wnioskiem o zamienne rozliczanie.
2. Wniosek, o którym mowa w ust.1 powinien być złożony w terminie 14 dni od dnia przedłożenia rozliczenia wg podzielników kosztów.
3. Do kosztów zamiennego rozliczenia kosztów ogrzewania doliczane są poniesione koszty pierwotnego rozliczenia.

Postanowienia końcowe:

§ 25

1. Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła i przekazanie Użytkownikom lokali rozliczeń za dany okres rozliczeniowy, następuje w terminie do 3 miesięcy od dnia po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego.
2. Zawiadomienie o wyniku dokonanego rozliczenia kosztów ciepła - zostanie dostarczone do skrzynki pocztowej danego lokalu.
3. Porównanie „Rozliczenia kosztów ciepła” z wcześniej naliczoną zaliczką dla Użytkownika lokalu określi jego stosunek do rozliczenia tj. do zwrotu nadpłaconych kwot lub obowiązku dopłaty na rzecz Zarządcy budynku.
4. Zwrot Użytkownikom lokali nadpłaconych kwot, przez Zarządcę budynku, będzie realizowany w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie nadpłat na poczet opłat za ciepło lub innej formie uzgodnionej pomiędzy Stronami.
5. Stwierdzenie niedopłaty, powoduje wezwanie Użytkownika lokalu do wpłacenia przedmiotowej kwoty w ciągu 30 dni od daty przekazania rozliczenia.
6. Reklamacje w sprawie rozliczeń mieszkańcy mogą wносить na piśmie do firmy rozliczeniowej lub Zarządcy w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia.
7. Jeżeli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu, to różnica pomiędzy pierwotnym a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza koszty następnego okresu rozliczeniowego danego budynku, **w pozycji koszty zmienne.**
8. Wniesienie reklamacji do wykonanego odczytu lub wyliczonych kosztów ciepła nie zwalnia Użytkownika lokalu z dokonania naliczonej dopłaty w w/w terminie.

§ 26

1. Użytkownik ma prawo do poboru energii cieplnej na własne potrzeby do ogrzania lokalu.
2. Samowolny pobór energii cieplnej do innych celów niż ujęte w pkt. 1 jest nielegalny.

§ 27

W przypadkach spornych Właściciel lub Zarządca budynku powołuje specjalną komisję celem wyjaśnienia powstałego sporu.

§ 28

W przypadku braku możliwości polubownego rozstrzygnięcia sporu, Stronom przysługuje prawo dochodzenia swoich racji na drodze sądowej.