

## REGULAMIN

### ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU I DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKU ORAZ DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE W BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ ..... W JASTRZĘBIU-ZDROJU

#### I. PODSTAWA PRAWNA

- 1) *Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2021 poz. 1048 z późn. zm.)*
- 2) *Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. 2022 poz. 1385 z późn. zmianami)*
- 3) *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 07.04.2004 r. zmieniające Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2004 Nr 109, poz. 1156).*
- 4) *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 (Dz.U. 2021 poz. 2273).*

#### II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 1

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zakresie dotyczącym lokali wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (dalej w skrócie: „c.o.”), znajdujących się w budynkach mieszkalnych (oraz mieszkalno-użytkowych) wielolokalowych położonych w Jastrzębiu-Zdroju zwanych dalej „budynkami” zarządzanych przez Miejski Zarząd Nieruchomości.

##### § 2

#### 1. Definicje:

- a) Zarządca – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Nieruchomości w Jastrzębiu-Zdroju z siedzibą przy ul. 1 Maja 55.
- b) Dostawca – przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła.
- c) Użytkownik lokalu – należy przez to rozumieć najemcę, właściciela lokalu, spadkobiercę lub inne osoby, które faktycznie takim lokalem władają lub zajmują lokal bez tytułu prawnego.
- d) Okres rozliczeniowy – należy przez to rozumieć rok kalendarzowy, tj. okres pomiędzy 01 stycznia a 31 grudnia danego roku.
- e) sezon grzewczy – okres, w którym następuje ciągłe dostarczanie ciepła do budynków w celu ich ogrzania.
- f) Zamówiona moc cieplna – ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz z wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
  - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
  - utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
  - prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.
- g) Licznik ciepła – urządzenie będące własnością przedsiębiorstwa ciepłowniczego służące do pomiaru ilości ciepła w jednostkach [GJ], zainstalowane na przyłączy sieci ciepłowniczej, którego odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła.
- h) Podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie wskaźnikowe montowane na grzejniku, rejestrujące dane fizyczne odnoszące się do funkcjonowania tego grzejnika w okresie rozliczeniowym, powyższe dane wprowadzone do algorytmu rozliczeń, pozwalają na ustalenie udziału kosztu ciepła oddanego przez grzejnik, w koszcie ciepła dostarczonego do budynku.
- i) Lokal – lokal mieszkalny, użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu.

- j) Lokal nieopomiarowany – lokal nie rozliczany wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania lub wskazań liczników ciepła.
- k) Firma specjalistyczna – podmiot prowadzący działalność gospodarczą i usługi w zakresie rozliczania kosztów ciepła na poszczególne lokale na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania.
- l) Koszt maksymalny – maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym, wyliczany jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
- m) Koszt minimalny – minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym, wyliczany jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

2. Rozliczeniu podlegają koszty dostawy ciepła do budynku ponoszone przez Wspólnotę w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła, w postaci:

- 1) tzw. kosztów stałych, tj. roczna opłata pobierana w 12 miesięcznych ratach, w skład której wchodzi:
  - a) opłaty za zamówioną moc cieplną,
  - b) opłaty stałe za usługi przesyłowe,
  - c) innych opłat stałych, jeżeli takie wystąpią,
- 2) tzw. kosztów zmiennych - płatnych za miesiące, w których nastąpiła dostawa ciepła w skład, których wchodzi:
  - a) opłaty za zużyta energię cieplną wynikające z wartości zużytego ciepła wykazanego przez urządzenia pomiarowe,
  - b) opłaty zmienne za usługę przesyłową,
  - c) opłata za uzupełnienie ubytków nośnika ciepła,
  - d) inne opłaty związane z dostawą ciepła do budynku.

3. Budynki są wyposażone w przyrządy pomiarowe (tj. liczniki ciepła) umożliwiające ustalenie ilości ciepła dostarczanego do budynku zużytego na centralne ogrzewanie, które stanowią własność dostawcy.

### § 3

1. Wszystkie elementy instalacji centralnego ogrzewania w budynku stanowią części składowe budynku. Dotyczy to w szczególności:

- a) rurociągów – poziomy, podejścia pod piony, piony, rury przyłączone do grzejników (bez armatury),
- b) grzejników wraz z termostawami lub zaworami,
- c) armatury odcinającej – zawory pod pionami, przy odejściu od pionów, w węzłach cieplnych i rozdzielaczach.

2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja Użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody Zarządcy. Dotyczy to w szczególności:

- a) montażu dodatkowych grzejników lub powiększenia mocy już istniejących oraz wymiany grzejników,
- b) demontażu grzejników,
- c) zmiany nastawy wstępnej zaworów,
- d) spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania.

### § 4

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o dostrzeżonych uszkodzeniach albo niesprawności:

- a) elementów instalacji c.o. w lokalu lub w budynku,
- b) zaworów termostatycznych,
- c) podzielników kosztów.

2. Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność za uszkodzenia instalacji i jej elementów wynikające z nieprawidłowego użytkowania.

3. Do obowiązków użytkownika lokalu należy: prawidłowe użytkowanie lokalu, a w szczególności utrzymywanie w pomieszczeniach temperatury nie niższej niż +16°C i wilgotności względnej nie wyżej niż 55% oraz doprowadzanie powietrza zewnętrznego (przez właściwe wietrzenie) w celu zapewnienia wymiany powietrza w lokalu.

W przypadku stwierdzenia w lokalu temperatur niższych od +16°C oraz nieprawidłowej wilgotności Zarządca zamontuje na koszt użytkownika lokalu we wszystkich pomieszczeniach urządzenia uniemożliwiające obniżanie temperatury w lokalu poniżej +16°C oraz dla zapewnienia prawidłowej wilgotności zamontuje odpowiednie urządzenia poprawiające stopień wilgotności mieszkania.

#### § 5

1. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

#### § 6

Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić wykonanie niezbędnych prac konserwacyjnych, napraw i wymiany elementów instalacji centralnego ogrzewania, o których mowa w §3 oraz umożliwić Zarządcy nieruchomości kontrolę stanu instalacji c.o.

#### § 7

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są wносить na poczet kosztów centralnego ogrzewania miesięczne opłaty zaliczkowe w wysokości ustalonej przez Zarządcę. Wysokość opłat zaliczkowych nie może być niższa niż miesięczne koszty stałe przypadające na lokal, ustalone na podstawie kosztów ogrzania budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym.

2. Wysokość opłat zaliczkowych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego – w przypadku:

- a) zmiany uregulowań cenowych wynikających z taryf zatwierdzonych przez Urząd Regulacji Energetyki lub – w razie zmiany prawa – inną właściwą instytucję, lub wynikających ze stawek rynkowych,
- b) gdy z uwagi na wysokie zużycie ciepła zaliczki nie będą wystarczające do pokrycia prognozy rocznych kosztów.

#### § 8

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje do dnia 30.06 roku następującego po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Kwota równa niedopłacie powinna zostać uiszczona przez Użytkownika lokalu zgodnie z terminem podanym w rozliczeniu.
3. Kwota równa nadpłacie zostanie zaliczona na poczet należności za używanie lokalu lub w uzasadnionych okolicznościach wypłacona na konto wskazane przez Użytkownika lokalu zgodnie z jego pisemną dyspozycją.

#### § 9

1. Bonifikaty udzielone przez dostawcę z powodu zaniżania parametrów ciepła i nie dotrzymania standardów jakościowych obsługi odbiorców pomniejszą będą koszty dostawy ciepła do budynku.

### **III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH NIEOPOMIAROWANYCH**

#### § 10

1. Rozliczenie kosztów, o których mowa w §2 ust. 2 przeprowadzane jest przez Zarządcę.
2. Całkowity koszt dostarczenia ciepła do budynku, ustalony zgodnie z postanowieniami §2 ust. 2, jest rozliczany na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziału powierzchni grzewczej każdego lokalu w sumie powierzchni grzewczej wszystkich lokali w budynku.

#### § 11

Zmiana systemu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania według metody wykorzystującej wskazania podzielników kosztów c.o. nastąpi, gdy spełnione zostaną dla danej nieruchomości warunki zawarte w Rozporządzeniu Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 r.

#### **IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKACH Z PODZIELNIKAMI KOSZTÓW**

##### **§ 12**

Obsługę systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania według metody wykorzystującej wskazania podzielników kosztów c.o. sprawuje na podstawie umowy wyspecjalizowana firma, zwana dalej „firmą specjalistyczną”.

##### **§ 13**

1. Rozliczenie z użytkownikami lokali odbywa się według zasad określonych w umowie o rozliczanie zawartej pomiędzy Wspólnotą, a firmą specjalistyczną oraz w oparciu o niniejszy regulamin.

2. Całkowity koszt dostarczenia ciepła do budynku, o którym mowa w § 2 ust. 2, zostaje podzielony na części:

- a) stałą – rozliczaną proporcjonalnie do powierzchni (m<sup>2</sup>) użytkowej lokalu,
- b) zmienną – rozliczaną według wskazań podzielników kosztów c.o. zainstalowanych na grzejnikach, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych korygujących zwiększone straty ciepła, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku. (Współczynniki wyrównawcze będą modyfikowane celem uwzględnienia przeprowadzonych prac termomodernizacyjnych i badań rzeczowych strat ciepła).

3. Proporcje części kosztów stałych i zmiennych ustalane będą przez Zarządcę dla każdego budynku indywidualnie i uwzględniać będą w danym okresie rozliczeniowym:

- a) analizę wysokości udziału kosztów stałych i zmiennych wg § 2 ust 2 pkt 1 i 2 w całkowitych poniesionych kosztach ciepła
- b) analizę udziału nieopomiarowanych elementów instalacji c.o. w generowanych kosztach ciepła.

4. W przypadku, gdy użytkownik lokalu:

- nie dopuścił do zainstalowania podzielników kosztów ogrzewania,
- uszkodził podzielnik lub jego plombę,
- zmienił usytuowanie podzielnika,
- dokonał ingerencji w urządzenie w celu zafałszowania jego wskazań

Wspólnota obciąży użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości wynikającej ze średniej wartości kosztów ogrzewania 1 m<sup>2</sup> budynku i powierzchni użytkowanego lokalu. Niezależnie od powyższego Użytkownik lokalu będzie zobowiązany do poniesienia kosztów naprawy lub wymiany uszkodzonych urządzeń.

5. Użytkownik lokalu oprócz rozliczenia kosztów c.o. otrzyma informację o dodatkowych należnościach:

- a) koszt przeprowadzenia rozliczenia wynikający z zawartej umowy z firmą rozliczeniową,
- b) ratę należności za zakup/dzierżawę i montaż podzielników,
- c) ewentualnych usług serwisowych,

Powyższe opłaty mogą mieć zryczałtowaną formę.

6. Opłaty o których mowa w ust. 5 są niezależne od kosztów c.o. i należy je uregulować we wskazanym terminie.

7. Dla każdego sezonu grzewczego, zostaje wyznaczone maksymalne i minimalne zużycie ciepła w lokalach w rozliczonym budynku.

##### **§ 14**

Użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić dokonanie przez upoważnionych pracowników firmy specjalistycznej odczytu wskazań podzielników kosztów c.o. oraz kontroli ich stanu, serwisu urządzeń itp.

#### § 15

W przypadku braku możliwości rozliczenia kosztów na podstawie wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania zamiennie stosuje się zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jak w budynkach nieopomiarowanych zgodnie z § 10-11 niniejszego Regulaminu.

### **V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### § 16

Szczegółowy zakres informacji przekazywanych użytkownikom lokali dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła przekazywany będzie zgodnie z aktualnym stanem prawnym.

#### § 17

1. Odwołania dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy składać w siedzibie Zarządcy nieruchomości w terminie 14 dni od otrzymania powiadomienia o rozliczeniu.
2. Odwołania rozpatrywane są przez Zarządcę nieruchomości/Firmę rozliczeniową w terminie 30 dni od daty ich wniesienia zgodnie z postanowieniami ust. 1.
3. Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu do obowiązku uregulowania należności wynikających z rozliczenia ww. kosztów.

#### § 18

W przypadku zmiany użytkownika lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego zdający i przejmujący dany lokal zobowiązani są do złożenia pisemnego określenia sposobu rozliczenia c.o. zawartego w protokole zdawczo-odbiorczym lub w formie oświadczenia.

#### § 19

Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały przyjmującej niniejszy Regulamin z mocą obowiązywania do rozliczeń za 2023 r.