

REGULAMIN  
ROZLICZENIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ  
DO NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ POŁOŻONEJ W TCZEWIE PRZY  
UL.....  
NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA LOKALI  
I PODGRZANIA WODY.

§1

Niniejszy Regulamin opracowany został na podstawie:

1. Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne ( Dz.U. Nr 153 z 2003r. poz.1504 z późniejszymi zmianami),
2. Umowy o dostawę energii cieplnej z Zakładem Energetyki Ciepłej Sp. z o. o. w Tczewie
3. Umowy z firmą rozliczającą energię ciepłą na podstawie podzielników kosztów.

§ 2

Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w nieruchomości wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i instalację ciepłej wody zarówno opomiarowanych jak i nieopomiarowanych.

§ 3

Dla potrzeb niniejszego regulaminu wprowadza się następujące pojęcia:

1. c.o. - centralne ogrzewanie.
2. c.w.- ciepła woda.
3. z.w – zimna woda
4. użytkownik lokalu- właściciel lokalu bądź użytkownik lokalu niezależnie od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.
5. lokale opomiarowane w zakresie c.o. - lokale, w których zainstalowano na grzejnikach podzielniki kosztów ogrzewania lub liczniki ciepła.
6. lokale opomiarowane w zakresie c.w. - lokale, w których ilość dostarczonej ciepłej wody określana jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego.
7. nieruchomość – budynek, którego zaopatrzenie w ciepło posiada wspólną instalację centralnego ogrzewania, a pomiar ciepła dla celów c.o. lub c.w. rejestrowany jest we wspólnym węzle cieplnym.
8. podzielniki kosztów ogrzewania – urządzenia umożliwiające rozliczenie kosztów c.o.
9. wodomierze c.w. - urządzenia służące do ustalenia zużycia ciepłej wody, są traktowane jako podzielniki kosztów podgrzewania wody.
10. Administrator – osoba fizyczna i prawna wykonująca usługę zarządzania lub administrowania nieruchomością na podstawie umowy.

§ 4

1. Koszty zakupu lub wytworzenia ciepła dla budynku ponoszone przez Wspólnotę obejmują :
  - a) koszty zmienne , które uwzględniają min. ciepło zużyte do ogrzewania lokali, ciepło zużyte do ogrzania pomieszczeń wspólnych (klatki schodowe, piwnice, suszarnie, pralnie itp), straty ciepła na wewnętrznej instalacji c.o
  - b) koszty stałe (moc zamówiona, pogotowie ciepłownicze, energia elektryczna, abonament itp.).
  - c) koszty odczytu podzielników kosztów c.o, oraz rozliczenia.
2. Koszty zakupu i wytworzenia ciepła na podstawie faktur dla potrzeb c.o. i c.w. są ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na :
  - a) koszty stałe co i cw,
  - b) koszty zmienne co,
  - c) koszty zmienne cw,
3. Jednostką rozliczeniową kosztów stałych dostawy ciepła dla potrzeb c.o. i c.w. w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczony z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>. Koszty stałe są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w okresie 12 miesięcy w zł/m<sup>2</sup>. Powstałe na koniec okresu rozliczeniowego różnice pomiędzy kosztami i opłatami stałymi są przeksięgowane zgodnie z ustawą „Prawo

Energetyczne” do rozliczenia z kosztami zmiennymi CO.

3.1. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania .

4. W lokalach opomiarowanych jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych c.o. jest GJ lub jednostki obliczeniowe z podzielników kosztów, a kosztów zmiennych c.w. jest m<sup>3</sup>.

5. W lokalach nieopomiarowanych jednostką rozliczeniową kosztów zmiennych c.o. jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, a c.w. jest naliczony ryczałt zgodnie z § 7 ust.4 pkt. 2.

6. Użytkownik lokalu z zamontowanymi podzielnikami kosztów c.o. zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:

a) dokonania odczytów podzielników kosztów,

b) kontroli stanu technicznego podzielników kosztów oraz sprawdzenia plomb w czasie trwania okresu rozliczeniowego,

c) naprawy lub wymiany uszkodzonego podzielnika,

Czynności wyszczególnione w ppkt. a i c są płatne według cen firmy rozliczeniowej wynikające z cennika opłat stanowiącego załącznik do umowy zawartej z firmą rozliczającą koszty c.o.

7. Użytkownik lokalu z indywidualnie opomiarowaną c.w. zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:

a) dokonania odczytów wodomierzy lokalowych,

b) kontroli stanu technicznego wodomierzy oraz sprawdzenia plomb w trakcie trwania okresu rozliczeniowego,

c) przeprowadzania legalizacji wodomierzy (Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych okres ważności cech legalizacji wodomierzy do wody zimnej, ciepłej i gorącej o nominalnym strumieniu objętości nie większym niż 500 m<sup>3</sup>/h wynosi 5 lat. Okres ważności dowodu legalizacji wtórnej również obowiązuje 5 lat (załącznik nr 35 do rozporządzenia). jeżeli wodomierz jest własnością Wspólnoty

8. Użytkownik lokalu indywidualnie opomiarowanego zobowiązany jest również do:

a) natychmiastowego zgłoszenia administratorowi wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń służących do rozliczeń kosztów c.o. i c.w. oraz przeróbek na instalacji grzewczej.

b) poniesienia powstałych z winy użytkownika kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń kosztów.

## § 5

1. O terminie przeprowadzania odczytów podzielników kosztów oraz wodomierzy c.w. użytkownicy lokali są powiadomieni poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych i w administracji w terminach na 5 dni przed dokonywaniem odczytu .

2. Odczyty podzielników kosztów c.o. odbywają się jeden raz w roku w ustalonym odrębnie terminie .

3. Odczyty wodomierzy c.w. odbywają się raz w roku w terminie rozliczania z.w.. W trybie szczególnym odczyt może być dokonywany częściej na podstawie odrębnych ustaleń.

4. Podczas odczytów podzielników kosztów c.o. sprawdzane są i odnotowywane w karcie odczytowej wszelkie nieprawidłowości co do stanu plomb, podzielników (uszkodzenie, przemieszczenia).

5. Użytkownik lokalu podpisuje kartę odczytową c.o. (nie dotyczy elektronicznych odczytów), potwierdzając tym samym prawidłowość zapisanych tam odczytów i informacji. Jeżeli użytkownik lokalu kwestionuje zapisy w karcie odczytowej, zgłasza ten fakt na piśmie do Administratora w terminie 14 dni od dnia odczytu. Administrator komisyjnie w obecności przedstawiciela firmy rozliczeniowej oraz użytkownika sprawdzają zasadność skargi.

## CENTRALNE OGRZEWANIE

### § 6

1. Koszty zmienne c.o. są ewidencjonowane na budynek i rozliczane raz w roku dla lokali.

2. Okresem rozliczeniowym c.o. dla lokali mieszkalnych i użytkowych jest rok obliczeniowy

zaczynający się. , a kończy się roku.  
3. Ustala się podział kosztów zmiennych w lokalach opomiarowanych przez podzielniki kosztów i liczniki ciepła w następującej proporcji:

- 60% wg wskazań podzielników kosztów i liczników ciepła,
- 40% wg powierzchni lokali - koszty wspólne.

3.1. koszty zmienne c.o. wg wskazań podzielników dla lokali mieszkalnych i użytkowych rozliczane są:

- a) proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach
- b) przy rozliczaniu kosztów uwzględnia się współczynniki wydajności grzejnika oraz wskaźniki korekcyjne uwzględniające położenie lokalu w nieruchomości,
- c) według maksymalnego zużycia w lokalach- jeżeli z winy użytkownika lokal jest nieodczytany , zerwane są plomby na podzielniku lub nie zamontowane są podzielniki na grzejnikach .
- d). w przypadku zmiany użytkownika lokalu(zamiana mieszkań ,sprzedaż ,zmiana lokatora) koszty zmienne c.o. rozliczane są na poszczególnych użytkowników na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez użytkowników z opisaniem w nim formy rozliczenia , lub przyjmując odczyt podzielników na dzień zmiany wykonany przez przedstawiciela firmy rozliczającej

3.2 Pełnego rozliczenia kosztów zmiennych przypadających na poszczególne lokale dokonuje po zakończeniu sezonu grzewczego opisanego w § 6 ust. 2 w terminie do trzech miesięcy.

4. W przypadku kiedy w nieruchomości są tylko lokale nieopomiarowane – rozliczenie kosztów zmiennych c.o. następuje poprzez podział ich na powierzchnie użytkowe.

5. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego ustala się zaliczki na opłatę stałą i zmienną c.o.(płatne przez 12 miesięcy) na podstawie poniesionych kosztów z uwzględnieniem ich wzrostu

## PODGRZEWANIE WODY

### § 7

1. Koszty podgrzania wody są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. W przypadku brak rozdzielenia instalacji c.o. i c.w. Koszt c.w. w okresie zimowym określa się na podstawie średniego zużycia w okresie letnim.

3. Koszty zmienne podgrzewania wody rozlicza się:

1) zgodnie ze wskazaniami urządzeń pomiarowych (wodomierzy), które służą jako podzielniki kosztów podgrzewania wody.

2) w lokalach nieopomiarowanych zgodnie z ryczałtem,

4. Zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych podgrzewania wody nalicza się:

1) dla lokali mieszkalnych posiadających urządzenia pomiarowe (wodomierze) w okresach miesięcznych – zaliczkowo w formie przedpłaty, która stanowi iloczyn ustalonej przez Administratora normy zużycia ciepłej wody w danym mieszkaniu, liczby osób zamieszkałych oraz obowiązującej stawki zaliczkowej za podgrzewanie 1 m<sup>3</sup> wody, wyliczonej w oparciu o prognozowane koszty.

2) dla lokali mieszkalnych nie posiadających urządzeń pomiarowych (wodomierzy) ustala się ryczałt: jako iloczyn liczby osób zamieszkałych w mieszkaniu x 3.00 m<sup>3</sup> cw/osoba/m-nie i kosztu energii do jej podgrzania, a w lokalach użytkowych 1,50 m<sup>3</sup> na osobę tam zatrudnioną.

5. W przypadku wodomierzy c.w. zamontowanych po raz pierwszy norma zaliczki miesięcznej wynosi 2 m<sup>3</sup> na osobę zamieszkałą w mieszkaniu, a w przypadku lokali użytkowych 1m<sup>3</sup> na osobę tam zatrudnioną.

6. Ceny jednostkowe za podgrzewanie 1m<sup>3</sup> wody oraz ryczałt od 1 osoby mogą ulec zmianie w ciągu roku na skutek zmiany taryf przez dostawcę ciepła bądź zwiększenie lub zmniejszenia kosztów zużycia ciepła do podgrzania 1m<sup>3</sup> wody.

7. W terminie do 60 dni po otrzymaniu protokołów odczytu wodomierzy c.w. o których mowa w § 5 ust.3 Administrator dokonuje rozliczenia rzeczywistych kosztów i przychodów c.w. minionego okresu.

8. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu stanów wodomierza(y) zainstalowanego(ych)

w lokalu, lub stwierdzenia jego(ich) wadliwego działania, do rozliczenia zużycia wody w bieżącym okresie przyjmuje się, że zużycie wody jest równe zaliczkom ustalonym dla tego okresu.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 8

1. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę energii cieplnej do lokalu na potrzeby c.o. i c.w. powstaje z dniem nabycia lokalu przez użytkownika wynikającego z aktu notarialnego (z zaokrągleniem do pełnego miesiąca).
2. Opłaty powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 15 -go każdego miesiąca. Za datę wniesienia opłaty w wymaganym terminie uważa się datę wpływu środków finansowych na konto Wspólnoty
3. Od niewpłaconych w terminie należności Wspólnota pobiera odsetki ustawowe.
4. O terminie i wysokości opłat Administrator jest zobowiązany powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat nie wymaga uzasadnienia na piśmie
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia powstaje nadwyżka wniesionych przedpłat nad kosztami c.o. lub c.w. to nadwyżkę tę księguje się na koncie opłat użytkownikowi lokalu lub zwraca się na wskazany rachunek bankowy na jego pisemny wniosek po wcześniejszym potrąceniu należności Wspólnoty z innych tytułów w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku.
6. Jeżeli w wyniku rozliczenia jak wyżej powstanie niedobór wniesionych przedpłat w stosunku do rozliczonych rzeczywistych kosztów co lub cw to użytkownik zobowiązany jest do uregulowania tej należności w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia.
7. Wszelkie reklamacje dotyczące indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. oraz c.w. należy składać pisemnie w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Wspólnota, Administrator bądź firma rozliczająca koszty c.o. udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni od dnia złożenia reklamacji.
8. Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z wnoszenia zaliczek na poczet przyszłego okresu rozliczeniowego.
9. W razie złożonej przez użytkownika lokalu pisemnej reklamacji dotyczącej poprawności wskazań liczników ciepła oraz wodomierzy użytkownik w terminie 3 dni od złożenia reklamacji dokonuje wpłaty zaliczki na konto Wspólnoty na pokrycie kosztów ekspertyzy, demontażu, montażu oraz transportu urządzenia. Wysokość zaliczki ustala Administrator. Zaliczka jest zwracana jeżeli sprawdzane urządzenie jest własnością Wspólnoty, a protokół ze sporządzonej ekspertyzy wykaże, że urządzenie nie spełnia wymogów metrologicznych zaliczka zostanie zwrócona użytkownikowi na wskazane przez niego konto. Zaliczka przepada na rzecz Wspólnoty jeżeli urządzenie spełnia w/w wymogi oraz gdy urządzenie jest własnością użytkownika a urządzenie nie spełnia wymogów metrologicznych. W przypadku gdy urządzenie pomiarowe nie spełnia wymogów metrologicznych i jest własnością użytkownika do czasu zamontowania ważnego urządzenia pomiarowego lokal będzie traktowany jako nieopomiarowany (protokół montażu spisany w obecności Administratora lub osoby przez niego upoważnionej wraz z opłombowaniem).
10. Jeżeli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu dotyczącego poprzednich okresów rozliczeniowych, to różnica pomiędzy pierwotnym, a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub pomniejsza koszty okresu bieżącego.
11. Jeżeli nastąpi rozliczenie indywidualnego lokalu z okresu dłuższego, niż jeden okres rozliczeniowy (maksymalnie trzy okresy rozliczeniowe), to wynik rozliczenia powiększa lub pomniejsza koszty okresu bieżącego
12. W kwestiach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy powołane w niniejszym regulaminie i odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

### § 9

Jednolity tekst Regulaminu został uchwalony przez Wspólnotę dnia  
Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej Nr /

### § 10

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia i ma zastosowanie do rozliczenia rozpoczynając od sezonu grzewczego 2011/2012 oraz w następnych.