

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ ZUŻYWANEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA W BUDYNKU PRZY UL. WALENTEGO ROŹDZIEŃSKIEGO 21 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 w budynku wielolokalowym położonym w Piekarach Śląskich przy ul. Walentego Roździeńskiego 21.

§ 2

1. Regulamin opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących aktach prawnych:

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 1385, 1723, 2127 z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi;
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 172, 975, 1561 z późn. zm.);
- 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) *właściciel lub Zarządca budynku* – Spółka Nieruchomości – Brzeziny Sp. z o. o. w Piekarach Śląskich;
- b) *okres rozliczeniowy* – rok kalendarzowy, za który wystawiane są obciążenia za dostawę ciepła lub rozliczane zaliczki, tj. od 01 stycznia do 31 grudnia z zastrzeżeniem pierwszego okresu rozliczeniowego tj. od 01 listopada 2022 r. do 31 grudnia 2023 roku;

- c) *jednostka pomiarowa* – jednostka miary urządzenia pomiarowego; w przypadku ciepłomierzy jest to 1 GJ;
- d) *urządzenie pomiarowe* – ciepłomierz;
- e) *urządzenie regulacyjne* – zawór i głowica termostatyczna oraz inny rodzaj regulatora;
- f) *lokal* – lokal mieszkalny wyposażony w instalację centralnego ogrzewania;
- g) *użytkownik lokalu* – osoba zobowiązana do uiszczania na rzecz właściciela budynku opłat za dostawę energii cieplnej do lokalu;
- h) *powierzchnia ogrzewana* – 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, wc itp.);
- i) *moc cieplna lokalu* – wyliczona przez projektanta największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym lokalu dla warunków obliczeniowych, konieczna do ogrzania lokalu;
- j) *współczynnik redukcyjny* – współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikający z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach;
- k) *c.o.* – centralne ogrzewanie;
- l) *opłata zaliczkowa za c.o.* – miesięczna opłata wnoszona przez użytkownika lokalu na poczet pokrycia rocznych kosztów dostawy ciepła na cele c.o., podlegająca rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego;
- m) *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 stała za usługi przesyłowe (zł/MW; opłata pobierana przez dostawcę w 12 ratach miesięcznych) ;
 - b) **koszty zmienne dostawy energii cieplnej** na potrzeby ogrzewania lokali w budynku – koszty związane z ilością zużytego ciepła, określone na podstawie wskazań

ciepłomierza zainstalowanego w budynku tj.: opłata za dostarczone ciepło na cele c.o. ustalona na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego oraz opłata zmienna za usługi przesyłowe (zł/GJ; opłata pobierana przez dostawcę w każdym miesiącu w którym dostarczane jest ciepło).

2. Koszty wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu dostawca ciepła oblicza wg stawek i cen określonych w taryfie ciepła dostawcy zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 4

1. Rozliczeniu podlegają całkowite koszty dostawy ciepła do budynku, których wysokość określa się na podstawie faktur VAT wystawianych przez dostawcę.
2. Rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej w okresie rozliczeniowym dokonuje się w terminie do 3-ch miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. W rozliczeniach centralnego ogrzewania stosuje się współczynniki redukcyjne określające zasadę korekty zużycia ciepła w zależności od usytuowania lokalu w bryle budynku. Współczynniki redukcyjne dla poszczególnych lokali ustala się na podstawie „Projektu wyliczenia współczynników redukcyjnych mieszkań dla budynku mieszkalnego przy ul. Roździeńskiego 21 w Piekarach Śląskich” z listopada 2022 r., opracowanego przez mgr inż. Aristotelesa Miliosa, który stanowi załącznik nr 1 do Regulaminu.

§ 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 na m² powierzchni ogrzewanej;
- 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 lokal 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 powierzchnię ogrzewaną lokalu dzieli się przez sumaryczną powierzchnię ogrzewaną 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:

$$\text{Indywidualny koszt stały ogrzewania lokalu} = \frac{\text{pow. ogrzewana lokalu}}{\text{Suma pow. ogrzewanych lokali w budynku}} \times \text{Koszt stały dostawy energii cieplnej budynku}$$

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 a skorygowane o współczynnik redukcyjny dzieli się przez sumę zużycia jednostek rozliczeniowych, wynikającą z odczytów urządzeń pomiarowych wszystkich lokali w budynku skorygowanych o ich współczynniki redukcyjne;

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:

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

5. W uzasadnionych przypadkach może zostać przyjęty inny okres rozliczeniowy niż określono w § 2 ust. 2 lit. b).

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 stanowi iloczyn powierzchni ogrzewanej lokalu oraz szacunkowej stawki jednostkowej c.o. wyliczonej zgodnie z obowiązującą taryfą dostawcy.

3. W przypadku nieuregulowania w terminie należności wynikających z tytułu ustalonych opłat zaliczkowych za dostawę energii cieplnej do lokalu od ww. należności mogą zostać naliczane 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 użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia różnicy w terminie wyznaczonym w rozliczeniu. Od wpłat z tytułu rozliczenia kosztów dokonywanych po terminie mogą zostać naliczane 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 wynikająca z rozliczenia będzie zwrócona użytkownikowi lokalu lub będzie zaliczona na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu. W przypadku, gdy użytkownik lokalu posiada zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, nadwyżkę zalicza się na poczet tych zaległości.

V. BONIFIKATY

§ 9

1. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty za ograniczenia w dostawie ciepła z powodu niedotrzymania standardów jakościowych dostawcy wynikających z zawartej z dostawcą umowy oraz standardów takich jak: wystąpienie opóźnień, przerw lub ograniczeń w dostarczaniu ciepła.
2. Warunkiem udzielenia użytkownikom lokali bonifikaty jest pozytywne rozpatrzenie i uznanie zasadności reklamacji złożonej przez właściciela budynku.

VI. POSTANOWIENIE KOŃCOWE

§ 10

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.

§ 11

1. Do rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokalu, w przypadkach określonych w § 10, 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.

§ 12

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 należy składać pisemnie w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
3. Złożenie reklamacji dotyczącej rozliczenia za ogrzewanie lokalu nie zwalnia z obowiązku uiszczenia ewentualnej niedopłaty.

§ 13

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

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

§ 14

W przypadku stwierdzenia faktu:

- a) celowego uszkodzenia urządzeń pomiarowych;
- b) uszkodzenia plomb na urządzeniach pomiarowych;
- c) zdemontowania lub wymiany urządzeń pomiarowych bez zgody właściciela 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 zostanie wyliczony wg zasad określonych odpowiednio w § 10 i § 11.

§ 15

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dbać o należyty stan techniczny urządzeń regulacyjnych, w które wyposażona jest instalacja c.o., a wszelkie nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu winien niezwłocznie zgłosić Zarządcy budynku.
2. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika lokalu urządzeń regulacyjnych wszelkie koszty związane z ich naprawą/wymianą ponosi użytkownik lokalu.

§ 16

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

§ 17

W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz Akty Prawne będące podstawą prawną niniejszego Regulaminu.

§ 18

Wszelkie zmiany w Regulaminie wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

Regulamin wchodzi w życie z dniem przyjęcia z mocą obowiązującą od 01.12.2022 r.

Nieruchomości - Brzeziny Sp. z o.o.
WICEPREZES ZARZĄDU
Włodzisław Kocot

PREZES ZARZĄDU
Nieruchomości - Brzeziny Sp. z o.o.
w Pienicach Śląskich
Krzysztof Ślusarczyk

