

**REGULAMIN**  
**DOSTAWY I ROZLICZEŃ ENERGII CIEPLNEJ DLA LOKALI BĘDĄCYCH W ZASOBACH SPÓŁKI**  
**NIERUCHOMOŚCI – BRZEZINY SP. Z O.O.**

**§1**

**Podstawy prawne**

1. Ustawa z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.
2. Prawo budowlane.
3. Kodeks Cywilny.
4. Taryfa dostawcy.

**§2**

**Słownik**

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Spółka/właściciel lokalu/zarządca:** Nieruchomości – Brzeziny Sp. z o.o.;
2. **Użytkownik:** najemca lokalu oraz osoby z nim wspólnie zamieszkujące, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego;
3. **Okres rozliczeniowy:** rok kalendarzowy od 01 stycznia do 31 grudnia;
4. **C.O.:** centralne ogrzewanie;
5. **C.w.u.:** ciepła woda użytkowa;
6. **Opłata zaliczkowa za c.o.:** miesięczna opłata wnoszona przez użytkowników lokali na poczet pokrycia rocznych kosztów dostawy ciepła na cele c.o., podlegająca rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego;
7. **Opłata zaliczkowa za c.w.u.:** miesięczna opłata wnoszona przez użytkowników lokali na poczet pokrycia rocznych kosztów dostawy ciepła na cele c.w.u. (podgrzanie wody użytkowej i opłatę stałą do podgrzania), bez uwzględnienia kosztów zimnej wody do podgrzania, podlegająca rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego;
8. **Powierzchnia ogrzewana:** powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki oraz powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników wchodzących w skład ogrzewanych mieszkań (np. przedpokój, łazienka, wc), a ogrzewanych bezpośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń;
9. **Urządzenie regulacyjne:** zawór i głowica termostatyczna oraz inny rodzaj regulatora.

**§3**

**Postanowienia ogólne**

1. Niniejszy regulamin dotyczy sposobu dostawy i rozliczeń energii cieplnej dla nieruchomości będących w zasobach Nieruchomości – Brzeziny Sp. z o.o. w Piekarach Śląskich.
2. Regulamin nie dotyczy lokali mieszkalnych i użytkowych, które posiadają indywidualne umowy na dostawy ciepła na cele c.o. i c.w.u. zawarte z dostawcami.
3. Rozliczeniu podlegają całkowite koszty dostawy ciepła na cele c.o. i c.w.u., których wysokość określa się na podstawie faktur VAT (brutto) wystawianych przez dostawców mediów i usług.

4. Koszty dostawy ciepła na cele c.o. i c.w.u. do budynku lub grupy budynków, pokrywane są przez użytkowników lokali znajdujących się w danym budynku lub grupy budynków, zasilanych z jednego węzła cieplnego lub jednego źródła ciepła.
5. Zarządca ustala wysokość opłat zaliczkowych na c.o. i c.w.u. na podstawie kosztów, o których mowa w pkt. 4.
6. Wysokość opłat zaliczkowych za c.o. i c.w.u. może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku istotnych zmian wysokości kosztów, o których mowa w pkt. 4.
7. Rozliczenie kosztów, o których mowa w pkt. 4, nastąpi po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego.
8. W uzasadnionych przypadkach może zostać przyjęty inny okres rozliczeniowy niż określono w §2 pkt. 3.
9. W budynkach wspólnot mieszkaniowych rozliczenia kosztów dostawy ciepła na cele c.o. i c.w.u. za cały okres rozliczeniowy w lokalach będących własnością Spółki Nieruchomości – Brzeziny dokonywane są w oparciu o regulaminy przyjęte uchwałą ogółu właścicieli w danej nieruchomości. W kwestiach nieuregulowanych przez regulaminy poszczególnych wspólnot mieszkaniowych, stosuje się odpowiednio uregulowania zawarte w niniejszym regulaminie.

#### **§4**

##### **Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła na cele c.o.**

1. Koszty dostawy ciepła do budynku na cele c.o. obejmują koszty ponoszone przez Spółkę Nieruchomości – Brzeziny w związku z opłatami uiszczonymi zewnętrznym dostawcom ciepła. W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła na cele c.o. są koszty ponoszone przez Spółkę Nieruchomości – Brzeziny na rzecz dostawcy ciepła, wynikające z faktur.
2. Podstawą ustalenia kosztów zużycia ciepła na cele c.o. wytworzonego i dostarczonego do budynków są warunki ustalone w umowie dostawy ciepła.
3. Koszty ogrzewania budynku lub grupy budynków składają się:
  - 1) w przypadku budynków lub grupy budynków ogrzewanych z sieci ciepłowniczej:
    - a) kosztów stałych, tj.:
      - opłaty za zamówioną moc cieplną (zł/MW/rok, płatnej miesięcznie w 12 równych ratach),
      - opłaty przesyłowej stałej (zł/MW/rok, płatnej miesięcznie w 12 równych ratach),
    - b) kosztów zmiennych, tj.:
      - opłaty za dostarczone ciepło na cele c.o. (zł/GJ),
      - opłaty przesyłowej zmiennej (zł/GJ),
      - opłaty za nośnik ciepła (zł/m<sup>3</sup>);
4. Użytkownicy lokali zobowiązani są uiszczać miesięczne zaliczki na poczet pokrycia rocznych kosztów dostawy ciepła na cele c.o. w wysokości ustalonej przez Zarządcę, stanowiącej iloczyn powierzchni ogrzewanej lokalu i stawki jednostkowej:

$$Z = P_o \times S_j$$

gdzie:  $Z$  – zaliczka miesięczna [zł],  
 $P_o$  – powierzchnia ogrzewana lokalu [ $m^2$ ],  
 $S_j$  – stawka jednostkowa [zł/ $m^2$ ].

5. Podstawą ustalenia stawki jednostkowej za centralne ogrzewanie w przypadku budynków lub grupy budynków ogrzewanych:
  - a) z sieci ciepłowniczej są planowane na dany rok koszty wyliczone w oparciu o ceny ciepła i stawki opłat za usługi przesyłowe zawarte w obowiązującej taryfie dla ciepła oraz w oparciu o prognozowane dostawy energii cieplnej na cele c.o. (Gj),
6. Lokale użytkowe rozliczane są w taki sam sposób jak lokale mieszkalne.
7. Koszty dostawy ciepła na cele c.o. rozliczane są indywidualnie na każdy budynek lub grupę budynków.
8. Koszt dostawy ciepła przypadający na  $1m^2$  powierzchni ogrzewanej w okresie rozliczeniowym stanowi iloraz sumy kosztów poniesionych w ww. okresie i powierzchni ogrzewanej budynku lub grupy budynków (na ostatni dzień ww. okresu rozliczeniowego).
9. W przypadku zmiany, wykupu, bądź zdania lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele c.o. przypadających na poprzedniego użytkownika lokalu, nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Rozliczenie dokonuje się proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu, z kosztów dostawy ciepła na cele c.o. poniesionych w okresie użytkowania lokalu.
10. Korekta rozliczenia kosztów, o których mowa w §3 pkt. 3, powoduje zmianę rozliczenia wobec wszystkich użytkowników lokali.
11. Użytkownikom lokali przysługują bonifikaty w opłatach za ciepło dostarczane do ogrzewania lokalu z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych (nie z winy użytkownika lokalu) lub zaniżenia parametrów ciepła przez dostawcę w przypadku, gdy temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w obowiązujących Polskich Normach. Wysokość bonifikaty w przypadku niedogrzenia lokalu za każdą rozpoczętą dobę niedogrzenia będzie indywidualnie rozpatrywana przez Zarządcę.

## **§5**

### **Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła na cele c.w.u.**

1. Koszty dostawy ciepła do budynku na cele c.w.u. obejmują koszty ponoszone przez Spółkę Nieruchomości – Brzeziny w związku z opłatami uiszczonymi zewnętrznym dostawcom ciepła, energii elektrycznej oraz eksploatacją własnych źródeł ciepła, wynikających z faktur.
2. Opłata za podgrzanie zimnej wody użytkowej pobierana jest przez 12 miesięcy w roku.
3. Użytkownicy lokali obowiązani są wносить miesięczne zaliczki na poczet pokrycia rocznych kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej w wysokości ustalonej przez Spółkę na podstawie średniego zużycia c.w.u. w ostatnim roku wykazanego przez wodomierze indywidualne zainstalowane w lokalach i pomnożone przez przewidywaną cenę podgrzania  $1 m^3$  wody.
4. Wysokość opłaty zaliczkowej ulega zmianie:
  - w przypadku wprowadzenia przez dostawców mediów zmian taryf;
  - w przypadku stwierdzenia spadku lub wzrostu kosztów w trakcie okresu rozliczeniowego;

5. Ilość dostarczonej do lokalu zimnej wody przeznaczonej na cele c.w.u. stanowi podstawę rozliczenia energii cieplnej na jej podgrzanie.
6. Koszty za podgrzanie wody użytkowej w danym okresie rozliczeniowym rozliczane są poprzez podzielenie sumy kosztów poniesionych w w/w okresie przez ilość zimnej wody przeznaczonej na cele c.w.u. zużytej w całym budynku, co daje koszt przypadający na 1 m<sup>3</sup> zimnej wody do podgrzania.
7. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia okaże się, iż wniesione przez użytkownika lokalu zaliczki w okresie rozliczeniowym nie pokryją kosztów dostawy ciepłej wody dla lokalu, wówczas zobowiązany jest on do pokrycia różnicy w wyznaczonym w rozliczeniu terminie.
8. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia okaże się, iż wniesione przez użytkownika lokalu zaliczki w okresie rozliczeniowym będą wyższe od kosztów dostawy ciepłej wody do lokalu, wówczas nadpłata ulega rozliczeniu przy najbliższej opłacie za lokal.
9. W przypadku zmiany, wykupu, bądź zdania lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele c.w.u., przypadających na poprzedniego użytkownika lokalu, nastąpi po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Rozliczenie dokonuje się proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu, z kosztów dostawy ciepła na cele c.w.u. poniesionych w okresie użytkowania lokalu.
10. Korekta rozliczenia kosztów o których mowa w §3 pkt 3, powoduje zmianę rozliczenia wobec wszystkich użytkowników lokali.
11. Użytkownicy lokali zobowiązani są do należytej troski o wodomierze ciepłej wody, w szczególności do chronienia ich przed zniszczeniem, uszkodzeniem plomb oraz innymi uszkodzeniami, które mogą mieć wpływ na rzetelność odczytów.

## **§6**

### **Postanowienia końcowe**

1. Indywidualne rozliczenie kosztów energii cieplnej na cele c.o. i c.w.u. winno nastąpić do końca I kwartału następnego roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
  - a) Nadpłata wynikająca z rocznego rozliczenia będzie zwrócona użytkownikowi lokalu lub zaliczona będzie na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu. W przypadku, gdy użytkownik ma zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu nadwyżkę zalicza się na poczet tych zaległości.
  - b) W przypadku niedopłaty, ww. jest wymagana do zapłaty przy najbliższej opłacie za lokal. W przypadku, gdy użytkownik ma zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu różnica pomiędzy zaliczkami a kosztami powiększy jego zadłużenie.
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnienia lokalu do dokonania kontroli, odczytu, konserwacji oraz naprawy lub wymiany przyrządów pomiarowych i regulacyjnych.
3. Użytkownicy lokali zobowiązani są dbać o należyty stan techniczny urządzeń regulacyjnych, w które wyposażona jest instalacja c.o., cwu, a wszelkie nieprawidłowości w jej funkcjonowaniu winni niezwłocznie zgłosić do Zarządcy budynku.
4. W przypadku uszkodzenia przez użytkownika urządzeń regulacyjnych wszelkie koszty związane z ich naprawą/wymianą ponosi użytkownik.
5. Użytkownik lokalu nie może bez zgody Spółki dokonywać żadnych zmian instalacji c.o., cwu.
6. Zarządca może dokonywać kontroli stanu urządzeń pomiarowo - rozliczeniowych i dodatkowych kontrolnych odczytów.

7. Decyzję o rozpoczęciu, przerwaniu, ponownym uruchomieniu i zakończeniu dostarczania ciepła i cwu do budynków podejmuje Zarządca.
8. Użytkownik lokalu nie może obudowywać grzejników, zastawiać je meblami, lub całkowicie zasłaniać zasłonami, gdyż powoduje to nieefektywne wykorzystanie ciepła. Wykonanie powyższego pozbawia użytkownika podstaw reklamowania zawyżonego zużycia ciepła.
9. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu na cele c.o. i c.w.u. Zarządca zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki, z wyjątkiem sytuacji, gdy decyzje urzędowe podjęte są w terminie uniemożliwiającym Zarządcy zawiadomienie użytkowników lokali z odpowiednim wyprzedzeniem.
10. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów poboru ciepła użytkownik może składać pisemnie w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia:
  - a) reklamacje złożone po terminie nie będą uwzględniane;
  - b) Zarządca rozpatruje reklamację w terminie 30 dni od daty jej wniesienia, a o jej wyniku powiadamia Użytkownika na piśmie;
  - c) złożenie przez Użytkownika reklamacji dotyczącej rozliczenia kosztów dostawy ciepła do lokalu na cele c.o. i c.w.u. nie zwalnia go z obowiązku uiszczenia należności. W przypadku nieuiszczenia należności naliczone będą odsetki ustawowe, które ulegną anulowaniu jedynie w razie uwzględnienia reklamacji w całości, zaś w przypadku uwzględnienia reklamacji w części zostaną anulowane co do tej części;
  - d) w przypadku, gdy reklamacja nie zostanie uwzględniona, użytkownik jest zobowiązany obok należności głównej pokryć również naliczone odsetki za zwłokę.
11. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. według innych zasad niż rozwiązania regulaminowe.
12. Wszelkie zmiany w regulaminie wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
13. Regulamin wchodzi w życie z dniem przyjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.2020 r.

Nieruchomości - Brzeziny Sp. z o.o.  
WICEPREZES ZARZĄDU  
Włodzimierz Koczot

NIERUCHOMOŚCI - Brzeziny Sp. z o.o.  
PREZES ZARZĄDU  
Krzysztof Ślusarczyk

**Nieruchomości – Brzeziny**  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
ul. W. Roździeńskiego 2a  
41-946 PIEKARY ŚLĄSKIE  
NIP 4980266392 REGON 366589650