

REGULAMIN
rozliczania kosztów energii cieplnej
do celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej
w zasobach Wspólnoty Mieszkaniowej Grunwaldzka 3
w Suwałkach

I. PODSTAWY NORMATYWNE

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 1422) wydane na podstawie art.7 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2013 r., poz.1409 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2010 r. nr 194, poz.1291),
- Umowa o dostawę i użytkowanie energii cieplnej zawarta pomiędzy Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Suwałkach a Wspólnotą Mieszkaniową Grunwaldzka 3 w Suwałkach,
- Uchwały właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Grunwaldzka 3 w Suwałkach.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Sprzedawca jest to przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające odbiorcy ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej z tym odbiorcą.
2. Indywidualny odbiorca w lokalu – osoba, która posiada tytuł prawny do korzystania z lokalu.
3. Źródło ciepła – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do wytwarzania ciepła dostarczonego do sieci ciepłowniczej, albo zainstalowane w obiekcie urządzenia lub instalacje do wytwarzania ciepła, które zasilają instalacje odbiorcze w tym obiekcie.
4. Przyłącze – odcinek sieci ciepłowniczej łączący źródło ciepła z tą siecią lub odcinek sieci ciepłowniczej doprowadzającej ciepło wyłącznie do jednego węzła cieplnego.
5. Węzeł cieplny – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczonego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych.
6. Obiekt – budowla lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi.
7. Układ pomiarowo-rozliczeniowy dopuszczalne do stosowania urządzenia służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczania należności z tytułu dostarczania ciepła.
8. Zamówiona moc cieplna – największy pobór ciepła dostarczonego w postaci określonego nośnika, jaki może wystąpić w warunkach obliczeniowych, przez okres co najmniej jednej godziny.
9. Sezon grzewczy – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektu.

10. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku pokrywane są przez indywidualnych odbiorców w lokalach, znajdujących się w tym budynku.
11. Zarządzający budynkiem ustala ceny i stawki opłat oraz pobiera opłaty za ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej wynikające z kosztów zakupu ciepła.
12. Rozliczenie z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzewanie wody użytkowej w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej prowadzi się stosując:
 - a) łączną opłatę stałą za ciepło dostarczone na ogrzewanie i na podgrzewanie wody wodociągowej – pobieraną przez 12 m - cy w roku,
 - b) opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie – pobraną przez 12 m –cy.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. W budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki c.o., rozliczanie kosztów c.o. dokonuje się w oparciu o faktyczny pobór energii cieplnej oraz wskazania urządzeń pomiarowych.
2. W przypadku wyposażenia budynku w urządzenia umożliwiające indywidualne rozliczanie kosztów podgrzewania wody wodociągowej, opomiarowany system rozliczeń stosuje się w takim zakresie na jaki pozwalają zainstalowane urządzenia.
3. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczone na ogrzewanie, prowadzi się w systemie opomiarowanym, jeżeli w budynku są zainstalowane urządzenia:
 - a) umożliwiające określenie ilości ciepła dostarczonego do instalacji centralnego ogrzewania,
 - a) niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych lokali.
4. W ogrzewanych lokalach, w których nie zostały zamontowane indywidualne liczniki a budynek jest w nie wyposażony, ustala się miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania 1m^2 p.u o 100% wyższe niż w lokalach opomiarowanych. Lokale te nie uczestniczą w podziale nadwyżki wpłat nad kosztami energii cieplnej.
5. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę energii cieplnej dla potrzeb c.o. są:
 - a) łączna ilość zużytej na cele c.o. energii cieplnej przez budynek podłączony do jednego ciepłomierza ustalona wg wskazań licznika zainstalowanego w węźle tego budynku,
 - b) przypadający na dane mieszkanie (lokal) udział w zużyciu energii cieplnej wg. wskazań liczników ciepła poszczególnych lokali.
6. Opłaty obliczone i pobrane od indywidualnych odbiorców oraz bonifikaty, upusty i inne opłaty, stanowią podstawę do rozliczenia rocznych kosztów zaopatrzenia w ciepło budynku:
 - a) rozliczenie jest dokonywane w terminie ustalonym przez zarządzającego budynkiem i obejmuje porównanie poniesionych przez niego kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła dla celów ogrzewania, podgrzewania ciepłej wody i opłat pobranych od indywidualnych odbiorców w lokalach,
 - b) jeżeli w wyniku dokonanego rozliczenia powstanie różnica pomiędzy poniesionymi przez zarządzającego budynkiem kosztami, a opłatami pobranymi od indywidualnych odbiorców, różnicę tę rozlicza się w terminie do końca czerwca kolejnego roku rozliczeniowego.

IV. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZENIA ENERGII CIEPLNEJ W OPARCIU O INDYWIDUALNE LICZNIKI

1. Ustala się okres rozliczeniowy jako kalendarzowy tj. od 01.01. do 31.12.
2. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła jest podział pomiędzy indywidualnych użytkowników lokali kosztów ciepła na cele c.o. oraz c.c.w. poniesionych dla ogrzania całej nieruchomości z uwzględnieniem kosztów eksploatacji urządzeń c.o. oraz kosztów serwisu rozliczeniowego.
3. Jednostką rozliczeniową jest nieruchomość:
4. Indywidualne rozliczenia kosztów c.o. stosowane są dla centralnie ogrzewanej powierzchni użytkowej nieruchomości .
 - 4.1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię całkowitą lokalu zgodnie z PN 70 (B – 02365) oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz. U. GUS Nr 6 z dnia 2.04.90 r.).

Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, w-c, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggi, tarasów, antresoli. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki.
 - 4.2. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte pomieszczenia wspólnego użytkowania (korytarze, suszarnie, klatki schodowe, itp.).
5. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej dokonywane jest raz w roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
6. Dla lokali wyposażonych w ciepłomierze nie stosuje się współczynników redukcyjnych.
7. W jednym budynku obowiązuje jednolity system opomiarowania indywidualnego tzn. indywidualne liczniki ciepła.

8. Podział kosztów ciepła.

- 8.1. Dla budynków wyposażonych w indywidualne **liczniki ciepła**.
 - 8.1.1. Łączne koszty ogrzewania nieruchomości rozdzielane na poszczególnych użytkowników składają się z części:
 - a) **zmiennej** (indywidualnej) – ilości GJ wg wskazań licznika indywidualnego mnożona poprzez cenę 1 GJ wg faktury PEC,
 - b) **stałej** (wspólnej) liczonej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej i kubatury lokalu - odnosi się do kosztów niezależnych od wielkości zużycia ciepła w lokalach.
 - 8.1.2. Część **stała** (wspólna) przeznaczona jest na pokrycie:
 - a) kosztów ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytkowania (korytarze, pralnie, klatki schodowe, itp.),
 - b) kosztów ogrzewania budynku poprzez pionowy rozproszony instalacji c.o. opłaty stałej pobieranej przez dostawcę ciepła,
 - c) kosztów powstałych z różnicy naliczenia energii cieplnej dla potrzeb c.c.w. i wpływów z opłat poniesionych na ten cel przez użytkowników lokali, obliczane jako różnica pomiędzy należnością wynikłą z faktury PEC dla danego budynku lub węzła a opłatą zmienną oraz sumy indywidualnych opłat za c.c.w. poniesionych przez poszczególnych użytkowników lokali,
 - d) opłaty za moc zamówioną wg faktury PEC.

9. Zaliczki na poczet kosztów c.o.

- 9.1.1. W okresie pomiędzy rozliczeniami kosztów c.o. użytkownicy lokali wnoszą opłaty za c.o. w postaci zaliczki. Jej wysokość uchwalona jest przez Wspólnotę

Mieszkaniową na podstawie zużycia ciepła w okresie poprzednich trzech lat oraz prognozowanych cen energii cieplnej na dany rok.

- 9.1.2. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego z powodu zmian ceny energii cieplnej lub zmian zużycia energii cieplnej w ogrzewanych budynkach.

10. Rozliczenie kosztów ogrzewania.

- 10.1. Rozliczenie zużycia energii cieplnej następuje na podstawie wskazań licznika ciepła zainstalowanego w danym budynku.

11. Odczyty i rozliczenie indywidualnych liczników c.o.

- 11.1. Rozliczenie energii cieplnej następuje na podstawie licznika ciepła zainstalowanego w węźle cieplnym obsługującym budynek.
- 11.2. Indywidualne liczniki ciepła wskazują ilość ciepła zużytego na ogrzanie lokalu.
- 11.3. Odczytów indywidualnych liczników dokonują pracownicy Zarządcy lub upoważnione osoby.
- 11.4. Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu. Dopuszczalny jest odczyt bez użytkownika lokalu. W tym przypadku odczytujący dokonuje odpowiedniego wpisu na protokole odczytu.
- 11.5. Odczyty indywidualnych liczników dokonywane są w terminie do 15.01.
- 11.6. Każdorazowo (za wyjątkiem pkt. 11.4) użytkownik potwierdza czytelnym podpisem prawidłowość odczytu oraz prawidłowość pozostawienia sprawnych i zaplombowanych liczników.
- 11.7. O terminie odczytów użytkownicy lokali zostaną powiadomieni przez odpowiedni komunikat na tablicy ogłoszeń, umieszczony z 3-7 dniowym wyprzedzeniem.
- 11.8. Serwis odczytowy liczników obejmuje w szczególności:
- a) sprawdzenie prawidłowości zmontowania liczników i ich oplombowania,
 - b) dokonanie odczytów liczników,
 - c) sporządzenie protokołu odczytu i pozostawienie kopii użytkownikowi lokalu.
- 11.9. Rozliczenie kosztów użycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rozliczenia, użytkownik lokalu otrzymuje w terminie do 30.06. każdego roku.
- 11.10. Koszty serwisu rozliczeniowego doliczane są indywidualnie do ilości liczników.
- 11.11. W przypadku rozliczenia kosztów energii cieplnej na podstawie wskazań indywidualnych liczników ciepła nie stosuje się współczynników korygujących uwzględniających wielkość grzejników oraz położenie lokalu.
- 11.12. Różnice (nadpłaty i niedopłaty) wynikające z rozliczenia winny być regulowane następująco:
- 11.12.1. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia na piśmie lub w innej formie i terminie ustalonym przez Zarządcę.
- 11.12.2. Nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia zaliczane są na poczet przyszłych należności z tytułu korzystania z lokalu lub w innej formie ustalonej przez zarządzającego, nadpłaty również mogą być przekazane na wskazane przez użytkownika konto w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia.
- 11.12.3. W przypadku zwłoki we wnoszeniu opłat, o których mowa w 9.14.1 Zarządca uprawniony jest do naliczania odsetek w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia.

12. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.

- 12.1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego wszelkie skutki rozliczeń przejmuje następcą.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

1. Udostępnienia lokalu w celu:
 - a) zamontowania przygrzejnikowych zaworów termostatycznych,
 - b) konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 - c) kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.
 2. Ponoszenia kosztów ciepłomierzy i ich montażu oraz kosztów wykonania rozliczenia zużycia ciepła.
 3. Pokrycia kosztów ciepłomierza uszkodzonego z winy lokatora.
 4. Powiadomienia Zarządcy w przypadku uszkodzenia ciepłomierza w celu określenia faktycznej daty i przyczyny uszkodzenia.
 5. W przypadkach spornych wynikających z nieprzestrzegania przez strony ustaleń powyższego regulaminu właściwym do rozstrzygnięcia jest Sąd właściwy dla siedziby Spółdzielni.
 6. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
 7. Członkom Wspólnoty nie służy roszczenie o odsetkach w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia zaliczki za centralne ogrzewanie. Jednocześnie Zarządca nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jaka wynikała z rozliczenia zaliczek za centralne ogrzewanie.
- 8. Rozliczenie lokali w przypadkach szczególnych.**
- 8.1. Zarządca może odstąpić od rozliczenia zużycia energii cieplnej lokali na podstawie indywidualnych urządzeń pomiarowych na rzecz rozliczenia proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w przypadku nowo wybudowanego budynku ze względu na potrzebę jego osuszenia po robotach budowlanych. Takie sytuacja nie może trwać dłużej niż jeden sezon grzewczy.
 9. Koszty eksploatacyjne, odczytów, napraw i legalizacji indywidualnych urządzeń pomiarowych obciążają użytkownika lokalu. Rozliczenia za dany rok następują odrębnym rachunkiem przy okazji rozliczenia energii cieplnej.
10. Niniejszy regulamin został uchwalony Uchwałą nr ...³..... właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Grunwaldzka 3 w Suwałkach z dnia 12.04.2023.. i obowiązuje z dniem podjęcia.