

# **REGULAMIN ROZLICZEŃ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ZA DOSTAWĘ ENERGII CIEPLNEJ**

## **Rozdział I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§1**

1. Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Gostyninie Sp. z o. o. z siedzibą w Gostyninie przy ul. Bierzewickiej 14 A KRS 0000142797 jako właściciel lub zarządca nieruchomości pośredniczy w dostawie energii cieplnej pomiędzy dostawcą, a odbiorcami.
2. Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej przeznaczonej na cele grzewcze i podgrzanie wody na poszczególne lokale w budynkach zarządzanych przez MTBS.
3. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich budynków (również Wspólnot Mieszkaniowych) administrowanych przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Gostyninie Sp. z o. o. zwanym dalej Zarządcą lub MTBS.

### **§2**

1. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
  - 1.1. Dostawca – przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się wytwarzaniem ciepła w eksploatowanych przez to przedsiębiorstwo źródłach ciepła, przesyłaniem i dystrybucją oraz sprzedażą ciepła wytworzonego w tych źródłach lub zakupionego od innego przedsiębiorstwa energetycznego.
  - 1.2. Odbiorca – każdego, kto otrzymuje lub pobiera paliwa lub energię na podstawie umowy z przedsiębiorstwem energetycznym.
  - 1.3. Użytkownik lokalu – osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu lub osobę korzystającą z lokalu o nieuregulowanym stanie prawnym, należy przez to rozumieć:
    - najemców lokali mieszkalnych;
    - właścicieli lokali mieszkalnych;
    - najemców lokali użytkowych;
    - osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
  - 1.4. Powierzchnia użytkowa - powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
  - 1.5. Jednostka rozliczeniowa - węzeł cieplny indywidualny, węzeł cieplny grupowy, kotłownia lub rozdzielnia ciepła, zasilające dane budynki lub budynek.

1.6. Węzeł cieplny indywidualny – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.

1.7. Grupowy węzeł cieplny – węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden obiekt.

1.8. Obiekt – budowla lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi.

1.9. Kotłownia lokalna – zlokalizowane w obiekcie źródło ciepła bezpośrednio zasilające instalacje odbiorcze wyłącznie w tym obiekcie.

1.10. Koszty całkowite - koszty zakupu ciepła ustalone na podstawie faktur dostawcy energii cieplnej zgodnie z taryfami i stawkami wynikającymi z umów. Koszty te obejmują:

- opłatę za pobrane ciepło lub paliwo (wg wskazań urządzeń pomiarowych);
- opłatę za zamówioną moc;
- opłatę za nośnik ciepła;
- opłatę przesyłową stałą;
- opłatę przesyłową zmienną;
- opłatę abonamentową;
- inne opłaty związane z zakupem energii cieplnej lub paliwa (np. przekroczenie mocy).

1.11. Licznik ciepła – ciepłomierz, urządzenie pomiarowe przeznaczone do pomiaru ilości przepływającej energii cieplnej w danym lokalu umożliwiające odczyt fizyczny oraz elektroniczny.

## **Rozdział II**

### **PODSTAWOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA**

#### **§3**

1. Decyzję o rozpoczęciu, przerwaniu, ponownym uruchomieniu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków zarządzanych przez MTBS podejmuje Zarząd Spółki.
2. Koszty dostawy energii cieplnej rozlicza się odrębnie na poszczególne budynki lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego lub jednej kotłowni lokalnej.
3. Rozliczenie zużycia ciepła na grupę budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego lub jednej kotłowni lokalnej jest dopuszczalne w tych przypadkach, w których nie ma możliwości przyporządkowania kosztów na poszczególne budynki.

#### §4

1. Całkowite koszty dostawy energii cieplnej do budynku lub grupy budynków obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku lub grupie budynków przy zastosowaniu jednolitych cen i sposobu ich rozliczania z wyłączeniem §7 pkt 4. Regulaminu.

#### §5

1. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej w poszczególnych budynkach lub grupach budynków stanowiących jednostkę rozliczeniową dokonywane jest cyklicznie:

1.1. Za okres rozliczeniowy dla centralnego ogrzewania przyjmuje się okres 12-tu miesięcy licząc od dnia 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku. Pierwszy okres rozliczeniowy może być różny od 12 miesięcy lecz nie dłuższy niż 17 kolejnych miesięcy.

1.2. Za okres rozliczeniowy dla podgrzania wody przyjmuje się okres zgodny z okresami rozliczania kosztów zakupu wody zimnej i odprowadzenia ścieków (uregulowany *Regulaminem rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków*).

2. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej przeznaczonej na cele grzewcze i podgrzanie wody oraz należnych opłat zaliczkowych następuje w terminie trzech miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego.

3. W rozliczeniu kosztów energii cieplnej nie uwzględnia się kosztów zakupu wody zimnej i odprowadzenia ścieków.

#### §6

1. Rozliczenia za dostarczone ciepło prowadzi się w systemie opomiarowanym, jeżeli w budynku zainstalowane są:

1.1. Urządzenia niezbędne do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych lokali, tj. liczniki ciepła;

1.2. Liczniki ciepła zamontowane na przyłączach do każdego lokalu oddzielnie, posiadające ważną cechę legalizacyjną;

1.3. Wodomierze wody ciepłej do pomiaru ilości dostarczonej podgrzanej wody.

2. W przypadku braku w całym budynku urządzeń do indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, o których mowa w ust. 1, rozliczenia z użytkownikami lokali prowadzi się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

## Rozdział III

### ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ

#### §7

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej w budynkach, w których energia cieplna dostarczana jest za pośrednictwem miejskiej sieci ciepłej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Gostyninie Sp. z o.o.

1. W budynkach, w których lokale wyposażone są w liczniki ciepła oraz wodomierze ciepłej wody, rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej dokonywane jest w następujący sposób:

1.1. Koszty energii cieplnej zużytej do ogrzewania lokali określone na podstawie wskazań liczników ciepła ustala się jako iloczyn indywidualnego zużycia energii cieplnej w lokalu i ceny jednostkowej (za 1 GJ) zakupionej energii cieplnej.

1.2. Cenę jednostkową 1 GJ zakupionej energii cieplnej ustala się jako iloraz sumy wartości GJ energii cieplnej i sumy zużytych GJ z poszczególnych miesięcy okresu rozliczeniowego.

1.3. Koszty energii cieplnej zużytej na podgrzanie ciepłej wody ustala się na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w poszczególnych lokalach przy założeniu, że na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody zużywa się 0,28 GJ energii cieplnej.

1.4. Koszty energii cieplnej pozostałe, po wyłączeniu kosztów określonych w pkt. 1.1. i w pkt.1.3. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2. W budynkach, w których lokale nie posiadają liczników ciepła a wyposażone są w wodomierze ciepłej wody rozliczenie kosztów dostaw energii cieplnej dokonywane jest w następujący sposób:

2.1. Koszty energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody rozlicza się na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody w sposób określony w §7 pkt. 1.3.

2.2. Koszty całkowite jakie ponosi MTBS związane z dostawą energii cieplnej do budynku pomniejszone o koszty energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody (pkt.2.1.) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

3. W przypadku jeżeli w danym budynku część lokali lub wszystkie nie są wyposażone w wodomierze ciepłej wody, dla tych lokali przyjmuje się rozliczenie kosztów energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody proporcjonalne do ilości osób zamieszkujących na stałe w lokalu przy założeniu, że na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody zużywa się 0,28GJ energii cieplnej, oraz że jedna osoba zużywa 3 m<sup>3</sup> ciepłej wody w ciągu miesiąca.

4. W budynkach, w których nie wszystkie lokale wyposażone są w liczniki ciepła oraz wodomierze ciepłej wody, rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej dokonywane jest w następujący sposób:

4.1. Na podstawie największego zużycia na indywidualnym liczniku ciepła wylicza się stawkę kosztów zmiennych wraz ze stratami ciepła.

4.1.1. Oblicza się iloczyn zużycia ciepła z licznika indywidualnego o największym zużyciu energii cieplnej i ceny jednostkowej za 1GJ energii cieplnej wyliczonej na podstawie pkt 1.2.

4.1.2. Oblicza się iloraz wartości z pkt 4.1.1 i powierzchni użytkowej lokalu o zużyciu, o którym mowa w pkt. 4.1.1.

4.1.3. Następnie wylicza się iloczyn wartości z pkt 4.1.2. i współczynnika stałego w wysokości 2,5.

4.1.4. Kwotę kosztów zmiennych dla lokali nieposiadających liczników stanowi iloczyn stawki z pkt. 4.1.3. oraz powierzchni użytkowej tych lokali.

4.1.5. Oblicza się wartość zużytej energii cieplnej dla lokali posiadających liczniki ciepła, jako iloczyn zużycia wskazanego przez licznik ciepła i ceny jednostkowej za 1 GJ zakupionej energii cieplnej.

4.1.6. Suma wartości z pkt. 4.1.4. oraz pkt. 4.1.5. stanowi wartość kosztów zmiennych dla wszystkich lokali.

4.2. Wartość kosztów energii cieplnej zużytej na potrzeby podgrzania wody oblicza się na podstawie pkt. 1.3. oraz pkt.3.

4.3. Wartość kosztów stałych dla wszystkich lokali w budynku stanowi różnicę wartości kosztów całkowitych oraz wartości wskazanych w pkt. 4.1.6. oraz pkt. 4.2. Tak powstałą wartość kosztów za dostawę energii rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej pozostałych lokali.

## **§8**

Rozliczenie kosztów dostaw energii cieplnej w budynkach, w których energia cieplna dostarczana jest z lokalnych kotłowni zasilanych olejem opałowym lub innymi źródłami energii dokonane zostanie w sposób opisany w §7 pkt. 2. i 3.

## **Rozdział IV**

### **SYSTEM INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CIEPŁA**

## **§9**

1. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal celem dokonania odczytów z urządzeń pomiarowych.

2. Pracownik MTBS dokona odczytu stanu liczników ciepła oraz wodomierzy, który zwany będzie dalej „spisem kontrolnym”. W przypadku liczników wyposażonych w moduł radiowy odczyt z urządzenia odbywać się będzie za pomocą systemu umożliwiającego zdalny odczyt danych.

3. Terminy odczytów liczników ciepła oraz wodomierzy poszczególnych budynków zostaną podane każdorazowo do wiadomości użytkownikom lokali poprzez wywieszenie informacji na klatce schodowej.

4. Czas od 15 grudnia do 15 stycznia ustala się jako okres, w którym dokonany zostanie spis kontrolny.

5. Stany ze spisu kontrolnego traktowane są jako stany na dzień 31 grudnia i podlegają rozliczeniu.

6. Brak kontaktu ze strony użytkownika lokalu w celu dokonania spisu kontrolnego do dnia 31 stycznia stanowi podstawę do dokonania rozliczenia w oparciu o średnie zużycie za poprzednie okresy.

6.1. W przypadku licznika ciepła przyporządkowanego do danego lokalu rozliczenie dokonane będzie w oparciu o średnią zużycia z wcześniejszych pięciu okresów rozliczeniowych nie uwzględniając zmiany użytkowników lokalu.

6.2. W przypadku wodomierzy ciepłej wody rozliczenie dokonane będzie w oparciu o średnią zużycia z wcześniejszych pięciu okresów rozliczeniowych. Użytkownik zajmujący lokal krócej zostanie rozliczony w oparciu o średnią zużycia z okresów, w których użytkował lokal. W przypadku pierwszego rozliczenia danego użytkownika zastosowanie ma zasada przyjęta w §7 pkt 3. Regulaminu.

6.3. Stany ustalone w oparciu o pkt 6.1. oraz 6.2. zostaną wpisane do spisu kontrolnego z adnotacją „średnia”.

## **§10**

1. Na poczet kosztów ponoszonych przez MTBS za dostawę energii cieplnej w okresie rozliczeniowym ustalone są zaliczki miesięczne.

2. Wysokości zaliczek ustalane są w oparciu o znane koszty dostawy energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym.

3. Wysokość zaliczek miesięcznych może ulec zmianie w czasie okresu rozliczeniowego w związku ze zmianą kosztów dostawy energii cieplnej.

4. Użytkownicy lokali będą niezwłocznie powiadomieni o zaistniałych zmianach o wysokości zaliczek na dostawę energii cieplnej.

5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest wносить wszelkie opłaty zaliczkowe zgodnie z zapisem w umowie najmu, bądź terminie wynikającym z Ustawy o własności lokali.

6. Rozliczenie wpłaconych zaliczek dokonywane w terminie ustalonych w §5 pkt. 2 niniejszego regulaminu.

### **§11**

1. Rozliczenie opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody następuje w ten sposób, że:

1.1. w przypadku gdy są niższe od kosztów indywidualnych – niedopłatę użytkownik wnosi łącznie z najbliższą opłatą za korzystanie z lokalu;

1.2. w przypadku gdy są wyższe od kosztów indywidualnych – nadpłata zaliczona zostaje na poczet bieżących opłat za korzystanie z lokalu.

1.3. w przypadku użytkowników zadłużonych, nadwyżkę zalicza się na poczet zadłużenia najwcześniejszego.

2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu i za zgodą Zarządu MTBS niedopłata może być uregulowana w ratach.

### **§12**

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, MTBS dokona odczytu urządzeń pomiarowych i umieści go w protokole zdawczo–odbiorczym lokalu, celem umożliwienia indywidualnego rozliczenia należności. Rozliczenie z użytkownikiem opróżniającym lokal następuje w terminie, o którym mowa w § 5 pkt. 2.

2. Rozliczenie opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody z użytkownikiem opróżniającym lokal następuje w ten sposób, że:

2.1. W przypadku gdy są niższe od kosztów indywidualnych – niedopłatę użytkownik wnosi w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia;

2.2. W przypadku gdy są wyższe od kosztów indywidualnych – nadpłata zostanie zwrócona w terminie 14 dni od daty otrzymania oświadczenia wskazującego numer rachunku bankowego, na który ma być zwrócona.

## **Rozdział V**

### **REKLAMACJE DOTYCZĄCE ROZLICZEŃ**

### **§13**

1. Reklamacja związana z rozliczeniem podlega rozpatrzeniu, jeżeli zostanie wniesiona w terminie do 14 dni od otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.

2. Zgłoszona przez użytkownika lokalu reklamacja wskazań urządzenia pomiarowego, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne MTBS.
3. Użytkownik ma prawo zwrócić się do Zarządu MTBS z pisemnym wnioskiem o dokonanie ekspertyzy urządzenia pomiarowego.
4. Na okres sprawdzania urządzenia montowane jest tymczasowe. Zdemontowane urządzenie pomiarowe poddane zostanie ekspertyzie przez wyspecjalizowaną firmę.
5. Uznanie reklamacji za uzasadnioną zwalnia użytkownika z opłaty za usługę sprawdzenia urządzenia pomiarowego.
6. W przypadku, gdy zarzuty nie zostaną potwierdzone i urządzenie pomiarowe zostanie uznane za prawidłowo działające, MTBS obciąży użytkownika kosztami poniesionymi w związku z ekspertyzą, a w szczególności wymianą urządzenia, kosztami ekspertyzy i ponowną wymianą urządzenia.
7. Złożenie reklamacji nie zwalnia z obowiązku uiszczenia ewentualnej niedopłaty w terminie wskazanym w §11 Regulaminu.

#### **§14**

1. W przypadku uszkodzenia bądź awarii urządzenia pomiarowego oraz naruszenia jego zabezpieczeń rozliczenie dokonane zostanie:
  - 1.1. W sposób opisany w §9 pkt 6.1.w przypadku urządzenia pomiarowego jakim jest licznik ciepła.
  - 1.2. W sposób opisany w §9 pkt 6.2.w przypadku urządzenia pomiarowego jakim jest wodomierz ciepłej wody.
2. Uszkodzenie urządzeń pomiarowych lub ich zabezpieczeń z winy użytkownika powoduje obciążenie użytkownika lokalu kosztami poniesionymi w związku z ich wymianą.
3. Uszkodzenie urządzeń pomiarowych lub ich zabezpieczeń niespowodowanych ingerencją użytkownika koszty poniesie właściciel nieruchomości, tj.:
  - 3.1. W przypadku nieruchomości będących własnością Wspólnot Mieszkaniowych – Wspólnota Mieszkaniowa.
  - 3.2. W przypadku pozostałych nieruchomości – MTBS, jako Zarządca.

## **Rozdział VI**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

## §15

1. Jeżeli w danym budynku powierzchnia lokali z licznikami ciepła nie funkcjonującymi przekroczy 25% powierzchni ogrzewanej centralnie, w uzasadnionych przypadkach rozliczenie kosztów ciepła może zostać przeprowadzone ryczałtowo wg średniego kosztu ogrzania 1m<sup>2</sup>, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

## §16

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem, w zakresie wodomierzy ciepłej wody, zastosowanie mają postanowienia zawarte w *Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków*.

## §17

Postawę prawną regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne” (t.j. Dz.U. 2012 poz. 1059).
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 28 czerwca 2013 r. „w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie paliwami gazowymi” (Dz. U. 2013 poz. 820).
3. 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. 2010 Nr 194 poz. 1291).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” (t.j. Dz.U. 2014 poz. 150).
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (Dz. U. 2002 Nr 75 poz. 690).
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. „w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych” (Dz.U. 1999 Nr 74 poz. 836).
7. Umowa o dostawę i użytkowanie energii cieplnej zawarta pomiędzy Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Gostyninie Sp. z o.o., a MTBS wraz z późniejszymi zmianami, umowy z innymi dostawcami ciepła.
8. Obowiązująca taryfa dla ciepła Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Gostyninie Sp. z o.o., taryfy dla ciepła wytwórcy ciepła oraz ceny i taryfy innych dostawców ciepła.
9. Umowy rozliczeniowe zawarte pomiędzy MTBS, a firmami rozliczeniowymi.

## §18

1. Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia, co oznacza, że rozliczenia za okres rozliczeniowy, w którym został uchwalony zostaną dokonane zgodnie z zapisami niniejszego Regulaminu.
2. Traci moc „Regulamin rozliczeń użytkowników lokali za dostawę energii cieplnej” Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Gostyninie Sp. z o.o. zatwierdzony Uchwałą z dnia 17 lutego 2006 nr 2/2006 Rady Nadzorczej Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Gostyninie spółka z o. o.

Regulamin zatwierdzony *Uchwałą Zarządu Spółki nr 8/2016 z dnia 09 marca 2016 r.*