

## REGULAMIN

### rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z Użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody we Wspólnocie Mieszkaniowej ul. \_\_\_\_\_

#### Rozdział I - Postanowienia ogólne

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych.

#### § 1. Podstawy prawne

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią następujące akty normatywne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2021 poz. 716 wraz z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi;
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273);
3. Ustawa z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.);
6. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn. zm.);

#### § 2. Terminologia

Użyta w Regulaminie terminologia oznacza:

1. **Lokal** – lokal mieszkalny, lokal użytkowy lub lokal o innym przeznaczeniu;
2. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, prawo własności lokalu, najemca lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego;
3. **Spółdzielnia** – Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowlanych w Giżycku;
4. **Dostawca ciepła** – podmiot prowadzący działalność gospodarczą w zakresie wytwarzania lub dystrybucji ciepła systemowego;

5. **Centralne ogrzewanie** – to system służący do rozprowadzenia czynnika grzewczego z centralnego źródła ciepła w budynku lub grupie budynków do elementów grzejnych w celu zapewnienia temperatury wewnętrznej w pomieszczeniach;
6. **Grzejnik** – to urządzenie przekazujące otoczeniu ciepło za pomocą nośników ciepła będący elementem instalacji centralnego ogrzewania;
7. **Podzielnik kosztów ogrzewania** – urządzenie wskaźnikowe, montowane na grzejniku, służące do podziału kosztów, umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów, niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych;
8. **Ciepłomierz** – przyrząd pomiarowy służący do pomiaru ilości ciepła. Ciepłomierze montowane są w budynkach z jednopunktowym doprowadzeniem ciepła do lokali;
9. **Okres rozliczeniowy** – czas, wyrażony w miesiącach kalendarzowych, po upływie którego następuje rozliczenie kosztów energii cieplnej z zaliczkami naliczonymi na pokrycie tych kosztów. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania jest **okres od 1 stycznia do 31 grudnia**;
10. **Koszty zakupu/dostawy energii cieplnej** – koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat;
11. **Koszt centralnego ogrzewania** - suma ponoszonych kosztów stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele ogrzewania;
12. **Koszt podgrzania wody** – suma ponoszonych kosztów stałych i zmiennych za ciepło dostarczane na cele podgrzania wody;
13. **Indywidualny węzeł cieplny** – opomiarowany zespół urządzeń, zaopatrujący w ciepło instalację wewnątrz budynku;
14. **Rozliczenie indywidualne** – stanowi podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym;
15. **Powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia użytkowa lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnia pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w.c., itp.) ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, wózkarni, itp., a także powierzchni piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalacje c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przynależnych pomieszczeń;
  - a) za **powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody** uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie;
16. **Współczynnik wyrównawczy [LAF]** – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metoda obliczeniową;
17. **Współczynnik kubaturowy k** – stosunek wysokości lokalu użytkowego w budynku do wysokości lokalu mieszkalnego w budynku.

## **Rozdział II – Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania**

### **§ 3. Ustalenie kosztów centralnego ogrzewania**

1. Koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania ewidencjuje się odrębnie dla każdego budynku z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne.
2. Koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania wynikają z taryfy Dostawcy ciepła oraz faktur wystawionych dla Wspólnoty Mieszkaniowej przez Dostawcę ciepła.
3. Do **kosztów stałych**, tj. kosztów niezależnych od zużycia energii cieplnej, zalicza się:
  - a) opłatę za moc zamówioną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku;
  - b) opłatę za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku;
  - c) opłatę za nośnik ciepła (za napełnianie lub uzupełnienie instalacji odbiorczych);
4. Do **kosztów zmiennych**, tj. kosztów wynikających ze zużycia energii cieplnej, zalicza się:
  - a) opłatę za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych;
  - b) opłatę za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła.
5. Koszty stałe dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania pomniejsza się o bonifikaty uzyskane od Dostawcy ciepła w związku z niedotrzymaniem warunków lub parametrów dostawy, przy czym bonifikatę otrzymaną po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którego ona dotyczy, zalicza się do następnego okresu rozliczeniowego.
6. Do kosztów stałych i zmiennych na cele centralnego ogrzewania nie mogą być zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynku ani koszty utrzymania węzła cieplnego eksploatowanego przez Wspólnotę we własnym zakresie. Koszty te są zaliczane do kosztów eksploatacyjnych.

### **§ 4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania – zasady ogólne**

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania budynku pomiędzy poszczególne lokale dokonuje się odrębnie dla każdego budynku.
2. Koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania budynku obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
3. Okres rozliczeniowy dla kosztów centralnego ogrzewania trwa 12 miesięcy i rozpoczyna się 1 stycznia.
4. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia końcowego kosztów centralnego ogrzewania i dostarcza użytkownikom lokali rozliczenia indywidualne w terminie 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
5. Koszty zakupu ciepła na cele centralnego ogrzewania rozlicza się stosując metody wykorzystujące:
  - a) **dla lokali mieszkalnych:**

- wskazania ciepłomierzy;
  - wskazania podzielników kosztów ogrzewania;
  - powierzchnię lokali – wyłącznie w przypadkach gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne;
- b) dla lokali użytkowych:**
- wskazania ciepłomierzy;
  - wskazania podzielników kosztów ogrzewania;
  - powierzchnię lokali użytkowych z zastosowaniem współczynnika kubaturowego  $k$  – wyłącznie w przypadkach, gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.
6. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania bierze się pod uwagę w szczególności:
- a) jednopunktowe doprowadzanie ciepła do lokali;
  - b) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach;
  - c) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
  - d) zakres termomodernizacji budynku;
  - e) koszty montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.
7. Obsługę systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub w ciepłomierze lokalowe dokonuje specjalistyczna firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią.
8. Jeżeli rozliczenie zostało wygenerowane elektronicznie przez firmę rozliczeniową nie wymaga podpisów członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej lub osób upoważnionych przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.
9. Rozliczenie indywidualne powinno zawierać informacje wymienione w § 14 niniejszego Regulaminu.
10. Spółdzielnia umożliwia raz na miesiąc uzyskanie informacji o zużyciu ciepła wg § 15 niniejszego Regulaminu.

## **§ 5. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania przy pomocy podzielników kosztów ciepła oraz ciepłomierzy – zasady szczegółowe**

1. Dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania:
- a) **Koszty stałe** określone wg Rozdziału II §3 pkt 3 lit. a, b, c rozliczane są proporcjonalnie do  $m^2$  powierzchni użytkowej.

b) **Koszty zmienne** określone wg Rozdziału II §3 pkt 4 rozlicza się proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. zainstalowanych w poszczególnych mieszkaniach wg następujących zasad:

- 50% kosztów zmiennych przypadających na lokale mieszkalne wyposażone w podzielniki, rozliczane jest proporcjonalnie do  $m^2$  powierzchni użytkowej (opłata niezależna od zużycia obejmująca min. ogrzewanie pomieszczeń wspólnych, przenikanie ciepła przez przegrody, piony instalacji c.o., ogrzewanie łazienek).
- 50% kosztów zmiennych przypadających na lokale mieszkalne wyposażone w podzielniki, rozliczane jest proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów c.o. w mieszkaniach, z zachowaniem zasad określonych w § 5.

2. Dla budynków wyposażonych w ciepłomierze:

a) **Koszty stałe** – wyliczone jako suma kosztów opłaty stałej określonej wg Rozdziału II §3 pkt 3 lit. a, b, c oraz koszty opłaty zmiennej wynikającej z różnicy wskazań ciepłomierza i sumy wskazań z ciepłomierzy indywidualnych w mieszkaniach, rozliczane są proporcjonalnie do  $m^2$  powierzchni użytkowej mieszkań;

b) **Koszty zmienne** – wg wskazań liczników ciepła w mieszkaniach.

3. W lokalach z zainstalowanymi podzielnikami kosztów ogrzewania lub ciepłomierzami, w celu zniwelowania różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali, wynikających z ich położenia w bryle budynku, niezależnych od zachowań użytkowników lokali, stosuje się **współczynniki wyrównawcze LAF** wyliczone metodą obliczeniową przez firmę rozliczeniową.

4. **Współczynniki LAF** dla lokali w danym budynku wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła na cele ogrzewania przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło na cele ogrzewania przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, dla którego współczynnik jest wyznaczany.

5. Dla każdego sezonu grzewczego firma rozliczeniowa wyznacza maksymalny i minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach rozliczanych przez podzielniki kosztów ciepła lub ciepłomierze w przeliczeniu na  $1 m^2$  powierzchni lokali.

6. **Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła** wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.

7. **Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła** wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu, konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w § 134 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 z 15.06.2002 r., poz. 690 z późn. zm.).

8. Minimalny i maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależne są od mocy cieplnej

zainstalowanych grzejników w danym lokalu oraz średnich temperatur zewnętrznych rozliczanego sezonu grzewczego.

9. W przypadku gdy koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu wyliczony na podstawie odczytanych podzielników kosztów jest mniejszy niż minimalny koszt zmienny wyliczony wg pkt 7, do rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przyjmuje się minimalny koszt zmienny wyliczony wg pkt 7.
10. W przypadku gdy koszt zmienny zakupu ciepła dla danego lokalu wyliczony na podstawie odczytanych podzielników kosztów jest większy niż maksymalny koszt zmienny wyliczony wg pkt 6, do rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania przyjmuje się maksymalny koszt zmienny wyliczony wg pkt 6.
11. Odczyty podzielników kosztów i ciepłomierzy są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach dodatkowych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej.
12. W przypadku odczytów drogą radiową, firma rozliczeniowa udostępnia wartości odczytów zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie rozliczeniowej.

#### **§ 6. Szczególne przypadki rozliczania kosztów centralnego ogrzewania**

1. W przypadku, gdy Użytkownik lokalu odmówił lub nie udostępnił lokalu do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy w lokalu lub w pojedynczym pomieszczeniu – koszty zużycia ciepła wylicza się wg maksymalnego zużycia w lokalu.
2. Koszty zmienne wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikające z maksymalnego zużycia ciepła w lokalu w przypadku, gdy Użytkownik lokalu uniemożliwił:
  - a) dokonania sprawdzenia podzielnika/ów kosztów lub ciepłomierza/-y i odczytu – mimo wcześniejszego powiadomienia pisemnego o planowanym terminie wykonania sprawdzenia urządzenia i przeprowadzenia odczytu manualnego;
  - b) uszkodził plombę podzielnika/plombę ciepłomierza lub podzielnik/ciepłomierz;
  - c) dokonał ingerencji w podzielnik lub ciepłomierz w celu zafałszowania jego wskazań.
3. W lokalach, w których nastąpiła awaria podzielników/ciepłomierzy lub gdy z przyczyn niezależnych od Użytkownika lokalu odczytanie podzielników/ciepłomierzy nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone wg średniego zużycia w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
4. Grzejniki, w których nastąpiła awaria pojedynczego podzielnika lub gdy z przyczyn niezależnych od Użytkownika lokalu odczytanie pojedynczego podzielnika nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych grzejników, zostaną wyliczone wg średniego zużycia w lokalu.
5. Koszty ogrzewania łazienek rozliczane są ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania w całym lokalu.

6. Grzejniki, które zostały zdemontowane za zgodą Zarządu Wspólnoty zostaną uwzględnione w rozliczeniu za okres użytkowania.
7. Grzejniki zdemontowane bez zgody Zarządu Wspólnoty rozliczane będą wg średniego zużycia w oparciu o pierwotną inwentaryzację grzejnika.
8. W przypadku dokonania zmian w instalacji c.o. uzgodnionych z Zarządem Wspólnoty (np. zmiana grzejników) firma rozliczeniowa dokona stosownych międzyodczytów przemontowania podzielników.
9. Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg wartości odczytu z podzielnika kosztów ogrzewania.
10. W trakcie trwania sezonu grzewczego, Zarząd Wspólnoty może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.
11. Dopuszcza się możliwość zastosowania zamiennej metody rozliczenia kosztów dostarczanego ciepła do budynku wyłącznie w oparciu o powierzchnię grzewczą w uzasadnionych przypadkach, na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.

#### **§ 7. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i ich rozliczenie**

1. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania co miesiąc w trakcie całego okresu rozliczeniowego w wysokości odpowiadającej iloczynowi średniomiesięcznych kosztów poprzedniego okresu rozliczeniowego powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu tych kosztów i powierzchni użytkowej lokalu lub powierzchni lokali użytkowych z zastosowaniem współczynnika kubaturowego k.
2. Wysokość zaliczek określa się odrębnie dla każdego budynku.
3. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany stawek w taryfach Dostawcy ciepła powodujące wzrost kosztów, to dopuszczalna jest korekta wysokości zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania.
4. Decyzję o wysokości zaliczki i korekcie podejmuje Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej lub ogół właścicieli.
5. W przypadku budynków nowo oddanych do użytku zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustala się na podstawie danych o zapotrzebowaniu na moc i zużyciu energii zawartych w dokumentacji projektowej.
6. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zbywca lokalu, jak i nabywca powinni doręczyć do Zarządcy protokół wskazujący na zużycie na dzień zbycia lokalu oraz oświadczenie, wskazujące kto będzie zobowiązany do zapłaty w przypadku niedopłat lub uprawniony do ich uznania w przypadku nadpłat, a także ustalić między sobą zasady rozliczenia za dostarczane ciepło na dzień przekazania lokalu. Jeżeli protokół i oświadczenie nie zostaną doręczone do Spółdzielni wszelkie nadpłaty i niedopłaty przejmuje nabywca lokalu.
7. W przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat wniesionych w danym okresie rozliczeniowym Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty. Wspólnota Mieszkaniowa nie będzie doliczała w końcowym rozliczeniu odsetek w przypadku wystąpienia niedopłaty.

8. Niedopłaty wynikające z rozliczenia kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy Użytkownik lokalu zobowiązany jest do uiszczenia w ciągu 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
9. Nadpłaty wynikające z rozliczenia kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania zaliczane będą na poczet przyszłych opłat za mieszkanie lub zwracane na wniosek Użytkownika lokalu w ciągu 30 dni.
10. Koszty montażu podzielników kosztów i ciepłomierzy, odczytów i wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową ponoszą wszyscy Użytkownicy lokali wg cennika dołączonego do umowy rozliczeniowej.

### **Rozdział III – Rozliczanie kosztów podgrzania wody**

#### **§ 8. Ustalenie kosztów podgrzania wody użytkowej**

1. Koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody użytkowej ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne.
2. Koszty dostawy ciepła na cele podgrzania wody użytkowej wynikają z taryfy Dostawcy ciepła oraz faktur wystawionych dla Spółdzielni przez Dostawcę ciepła.
3. Do **kosztów stałych** podgrzania wody użytkowej zalicza się:
  - a) opłatę za moc zamówioną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku;
  - b) opłatę za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku.
4. Do **kosztów zmiennych** podgrzania wody użytkowej zalicza się:
  - a) opłatę za zużytą energię cieplną;
  - b) opłatę za usługi przesyłowe.
5. W przypadku, gdy Dostawca ciepła ustala koszt stały dostawy ciepła na cele podgrzania wody użytkowej łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tych budynkach.
6. W przypadku, gdy Dostawca ciepła ustala koszt zmienny dostawy ciepła na cele podgrzania wody użytkowej łącznie dla dwóch lub więcej budynków, podziału tej opłaty na poszczególne budynki dokonuje się proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody użytkowej w tych budynkach.
7. Koszty stałe dostawy ciepła na cele podgrzania wody użytkowej pomniejsza się o bonifikaty uzyskane od Dostawcy ciepła w związku z niedotrzymaniem warunków lub parametrów dostawy, przy czym bonifikatę otrzymaną po zakończeniu okresu rozliczeniowego, którego ona dotyczy, zalicza się do następnego okresu rozliczeniowego.

#### **§ 9. Rozliczanie kosztów podgrzania wody – zasady ogólne**

1. Rozliczenie kosztów podgrzania wody w budynku pomiędzy poszczególne lokale dokonuje się odrębnie dla każdego budynku.



2. Koszty stałe zakupu ciepła na cele podgrzania wody użytkowej obciążają wszystkich Użytkowników lokali w danym budynku, posiadających możliwość poboru ciepłej wody użytkowej.
3. Wspólnota Mieszkaniowa dokonuje rozliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej i dostarcza Użytkownikom lokali rozliczenia indywidualne co miesiąc.
4. Okresem rozliczeniowym jest 1 miesiąc kalendarzowy.
5. Jeżeli rozliczenie zostało wygenerowane elektronicznie nie wymaga podpisów członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej lub osób upoważnionych przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

#### **§ 10. Rozliczanie kosztów podgrzania wody – zasady szczegółowe**

1. **Koszty stałe** dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej rozlicza się wykorzystując powierzchnię użytkową lokali posiadających możliwość poboru ciepłej wody użytkowej.
2. **Koszty zmienne** zakupu ciepła na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej rozlicza się stosując wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach. Przyjmuje się, że ilość ciepła dostarczonego do budynku w odniesieniu do zużytych m<sup>3</sup> przygotowanej ciepłej wody wynosi 0,30 GJ/m<sup>3</sup>.
3. Koszty, o których mowa w pkt 1 i 2 ustala Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

#### **§ 11. Szczególne przypadki rozliczania kosztów podgrzania wody użytkowej**

1. Zużycie ciepłej wody w lokalach nieopomiarowanych (nie posiadających urządzeń pomiarowych lub posiadających niesprawne urządzenia pomiarowe lub urządzenia pomiarowe, które straciły ważność legalizacji) rozlicza się na podstawie ustalonych przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej norm zużycia, tj. 3,0 m<sup>3</sup>/osobę.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, stosuje się określenie zużycia wody na podstawie średniego poboru wody w danym lokalu za okres 3 miesięcy poprzedzających uszkodzenie lub niemożność odczytu.
3. W przypadku stwierdzenia ingerencji lokatora w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie, koszty zużycia będą rozliczane wg norm zużycia stosowanych jak dla lokali nieopomiarowanych. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.
4. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zbywca lokalu, jak i nabywca powinni doręczyć do Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej protokół wskazujący zużycie zimnej i ciepłej wody użytkowej na dzień zbycia lokalu oraz oświadczenie, wskazujące kto będzie zobowiązany do zapłaty wraz z adresem, na który rozliczenie ma zostać wysłane. Jeżeli protokół i oświadczenie nie zostaną doręczone do Zarządcy WM wszelkie zobowiązania z tytułu zużycia zimnej i ciepłej wody użytkowej przejmuje nabywca lokalu.

#### **§ 12. Opłaty na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej**

Użytkownicy lokali posiadających możliwość poboru ciepłej wody użytkowej wnoszą opłaty na pokrycie kosztów podgrzania wody użytkowej co miesiąc w trakcie całego okresu rozliczeniowego.

## **Rozdział IV – Prawa i obowiązki**

### **§ 13. Prawa i obowiązki Użytkownika lokalu**

1. Do obowiązków Użytkownika lokalu należy:
  - a) udostępnienie lokalu w celu montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany podzielników kosztów, ciepłomierzy, wodomierzy;
  - b) udostępnienie lokalu w celu sprawdzenia poprawności odczytu zdalnego poprzez odczyt wzrokowy w lokalu lub w przypadku trudności w przeprowadzeniu zdalnego odczytu;
  - c) zapewnienie swobodnego dostępu do grzejników, podzielników kosztów ogrzewania, pionów centralnego ogrzewania, zaworów i głowic termostatycznych, pionów wodnych i wodomierzy;
  - d) ochrona podzielników kosztów, ciepłomierzy, zaworów i głowic termostatycznych oraz wodomierzy przed zniszczeniem;
  - e) niezwłoczne powiadomienie Zarządcy WM o wadliwym działaniu, uszkodzeniu podzielników kosztów ogrzewania, ciepłomierzy, zaworów termostatycznych, wodomierzy lub naruszeniu plomb;
  - f) poinformowanie Zarządcy WM i uzyskanie zgody na wymianę grzejnika;
  - g) regulowania opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie w terminach uiszczania opłat za mieszkanie i w wysokościach ustalonych przez Zarząd WM oraz ponoszenia opłat związanych z dokonywaniem odczytów i rozliczeń przez firmę rozliczeniową;
  - h) przestrzeganie zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania wodomierzy i grzejników - zmiana może być dokonana na wniosek zainteresowanego za zgodą i na warunkach ustalonych przez Zarząd WM.
2. Uszkodzenia, powstałe z przyczyn niezależnych od Użytkownika lokalu, Wspólnota Mieszkaniowa usuwa nieodpłatnie.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia podzielnika, ciepłomierza, wodomierza koszt usunięcia usterki ponosi Użytkownik lokalu, chyba że usterka powinna być usunięta w ramach gwarancji producenta na urządzenie.
4. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i opracowanie wniosków.
5. W przypadku kwestionowania przez Użytkownika lokalu wskazań wodomierza, podzielnika kosztów ogrzewania, Wspólnota Mieszkaniowa dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia Użytkownik lokalu zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi Użytkownik lokalu.
6. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia Użytkownika lokalu z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie ciepła lub ciepłej wody.
7. Każda samowolna ingerencja Użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody Spółdzielni, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez Użytkownika lokalu i jest

równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej. Za samowolną ingerencję uważa się w szczególności:

- a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
  - b) zainstalowanie ogrzewania podłogowego podłączonego do istniejącej w budynku instalacji centralnego ogrzewania;
  - c) demontaż grzejnika w pomieszczeniu lokalu;
  - d) zwiększenie mocy grzewczej grzejnika;
  - e) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
  - f) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
  - g) demontaż z grzejnika podzielnika kosztów ogrzewania. Przez demontaż należy w szczególności rozumieć zerwanie mechanicznej plomby montażowej;
  - h) zmianę miejsca zamocowania podzielnika kosztów ogrzewania, ciepłomierza, wodomierza;
  - i) umyślne zniszczenie podzielnika kosztów ogrzewania, ciepłomierza, wodomierza.
8. Koszty przywrócenia instalacji centralnego ogrzewania do stanu pierwotnego obciążają Użytkownika lokalu.

## **Rozdział V – Przekazywany zakres informacji**

### **§ 14. Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła dla budynku i lokalu**

Zarządca WM dostarcza użytkownikowi raz w roku rozliczenia kosztów energii cieplnej wraz z poniższym zakresem informacji zgodnie z art. 45c ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne:

1. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy:

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
- ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku;
- powierzchnię lub kubaturę budynku;
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury;
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej;
- koszty stałe zakupu ciepła;
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła;
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali;
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury;

- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych;
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej;
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła;
- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy;
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania;
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym;
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty;
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.

2. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania:

a) dla budynku:

- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
- powierzchnię lub kubaturę budynku;
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury;
- koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej;
- koszty stałe zakupu ciepła;
- koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła;
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania;
- stosowane współczynniki wyrównawcze dla poszczególnych lokali;
- średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury;
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych;
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej;
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu;
- ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze;
- wartość maksymalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym;
- wartość minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym;
- wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania;
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym;
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty;
- porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.

3. Informacje zawarte na indywidualnym druku rozliczeniowym dla lokali w budynkach bez indywidualnego opomiarowania:

a) dla budynku:

- powierzchnia lub kubatura budynku;
- ilość pobranego ciepła;
- ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu lub 1 m<sup>3</sup> kubatury w rozliczanym okresie;
- koszt pobranego ciepła według faktury w rozbięciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody;
- koszt ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali lub 1 m<sup>3</sup> kubatury;
- informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych;
- informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej;
- informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu:

- powierzchnia lub kubatura lokalu;
- koszt ogrzewania lokalu;
- zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal;
- wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym;
- saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty;

– porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym.

### **§ 15. Zakres informacji o zużyciu ciepła**

1. Raz w miesiącu Zarządca WM umożliwia uzyskanie informacji o zużyciu ciepła, zgodnie z poniższym zakresem wg art. 45c ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne:
  - a) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
  - b) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w budynku;
  - c) ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierz lub ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych;
  - d) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.