

**„Regulamin Indywidualnych Rozliczeń Kosztów Ciepła”
z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych
w budynkach zarządzanych przez Ostrowieckie Towarzystwo Budownictwa
Społecznego Sp. z o.o. w Ostrowcu Świętokrzyskim.**

Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane, Dz. U. Nr 89/1994 poz. 414.
2. R.M.G.PiB z dnia 14 grudnia 1994 r, Dz. U. Nr 10/1995, poz. 46, Nr 118 poz. 574, Nr 45/1996 poz. 200, Nr 132/1997 poz. 878.
3. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo Energetyczne, Dz. U. Nr 54/1997, poz. 348 i Nr 158/1997 poz. 1042.
4. Ustawa o Własności Lokali z dnia 24 czerwca 1994 r, Dz. U. Nr 85/1995 poz. 388, oraz art. 1 Ustawy z dnia 22 sierpnia 1997 r., Dz. U. Nr 106 poz. 682.
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93.2. Uchwała Sejmu z dnia 14 września 1991 r., M.P. Nr 10/1991, poz. 218.

Zasady ogólne.

§ 1

1. Każdy Odbiorca energii cieplnej z wewnętrznej instalacji c.o. jest Użytkownikiem systemu zaopatrzenia w ciepło, który obsługuje równocześnie wielu Odbiorców w budynku.
2. Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła c.o. odbywa się w budynkach całkowicie lub częściowo wyposażonych w urządzenia pomiarowe (podzielniki kosztów ciepła c.o.).

§ 2

1. Koszt energii cieplnej zużytej w danej Jednostce Rozliczeniowej (JR) jest ceną wynikową, właściwą dla budynku lub grupy budynków obliczoną przez zsumowanie rzeczywistych kosztów zakupu ciepła .
2. Cena jednostkowa (dla każdej JR) zarówno w odniesieniu do jednostki zużycia (działka), jak też do części stałej (m^2) jest ceną wynikową, właściwą dla danej jednostki JR obliczoną jako iloraz kosztu (stałego lub zmiennego) i dzielnik, którym jest właściwa wartość (działka lub m^2) dla danej JR obliczona poprzez zsumowanie wartości dla wszystkich lokali w JR.

§ 3

Poszczególne elementy instalacji c.o., a w szczególności:

- rury przyłączone,
- grzejniki,
- zawory termostatyczne,
- podzielniki kosztów ogrzewania,

bez względu na rodzaj prawa do lokalu stanowią integralne elementy wyposażenia wewnętrznej instalacji w budynku.

§ 4

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ogólną powierzchnię użytkową lokalu.
2. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, łazienka, w.c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.

3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie, balkonów, loggii, tarasów, piwnic.

§ 5

Instalacje pionowe i poziome oraz elementy grzejne klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń ogólnodostępnych stanowią tzw. koszt ogólny, który ujęty jest i rozliczany w kosztach stałych danej JR.

§ 6

Wszelkie zmiany w obrębie mieszkaniowej instalacji c.o. mogące mieć wpływ na podział kosztów ciepła, a nie zaewidencjonowane protokolarnie odczytami pośrednimi powodują wyłączenie lokalu z indywidualnego systemu rozliczeń ciepła w danym okresie rozliczeniowym.

§ 7

1. Opłaty za ciepło c.o. Użytkownik wnosi zaliczkowo comiesięcznie przez cały okres rozliczeniowy przy opłacie za lokal w wysokości ustalonej przez Zarządcę.
2. Wysokość naliczanych Użytkownikom zaliczek ustala Zarządca na podstawie prognozy zużycia i kosztów ciepła.

§ 8

1. Koszty ciepła c.o. rozlicza się odrębnie dla każdej JR w okresach rocznych wg harmonogramu ustalonego z firmą świadczącą serwis rozliczeniowy.
2. Ustala się, że okres rozliczeniowy corocznie rozpoczyna się 01.06 i trwa do 31.05 roku następnego.

§ 9

1. Koszty ciepła c.o. podlegające rozliczeniu obejmują:
 - opłatę za zamówioną moc cieplną,
 - opłatę za zużycie ciepła
 - opłatę stałą za usługi przesyłowe
 - opłatę zmienną za usługi przesyłowe
 - opłatę abonamentową
2. Koszt uzupełnień czynnika grzewczego (wody uzdatnionej).
3. Inne koszty naliczone przez Dostawcę ciepła.

§ 10

1. Koszty ciepła c.o. w danej Jednostce Rozliczeniowej rozlicza się z Użytkownikami lokali według:
 - a) kosztów stałych - wynikających z procentowego udziału lokalu w ogólnej powierzchni lokali w JR (dzielonych wg m²);
 - b) kosztów zmiennych - wynikających ze zużycia ciepła na podstawie wskazań podzielników kosztów ciepła c.o. zainstalowanych w lokalach (dzielonych wg działek);
 - c) zasad ustalonych dla lokali nieopomiarowanych
 - d) zasad ustalonych dla lokali z nie odczytanymi podzielnikami,
 - e) zasad ustalonych dla lokali użytkowych.

2. O procentowym podziale ogólnych kosztów ciepła w danej JR na część stałą i zmienną decyduje Wspólnota Mieszkaniowa uwzględniając wysokość kosztów stałych płaconych Dostawcy ciepła, a także szacując koszty ogrzania pomieszczeń wspólnych (koszty ogrzania pomieszczeń wspólnych, ujęte są w części stałej i rozlicza się je, niezależnie od zużycia).
3. Przy rozliczaniu zmiennych kosztów ciepła c.o., opomiarowane lokale mieszkalne niekorzystnie usytuowane w bryle budynku, będą rozliczane po uwzględnieniu współczynników korygujących opracowanych przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie i zatwierdzonych przez Wspólnotę Mieszkaniową lub Zarządcę - Załącznik Nr 1.

§ 11

1. Rozliczenie lokali wg urządzeń pomiarowych następuje na podstawie wskazań podzielników w danym lokalu zainstalowanych przez firmę świadczącą serwis rozliczeniowy.
2. Urządzenia służące do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do lokalu (podzielniki kosztów c.o.) muszą spełniać stosowne wymagania określone w przepisach prawnych, a szczególnie w Polskich Normach.

§ 12

1. Użytkownicy lokali nie rozliczani wg urządzeń pomiarowych z przyczyn:
 - a) brak podzielników i zaworów termostatycznych w lokalu,
 - b) brak podzielników kosztów ciepła c.o. w lokalu (są zamontowane zawory termostatyczne),
 - c) brak technicznej możliwości opomiarowania lokalu ,
 - d) nie udostępnienia lokalu do odczytu w/w urządzeń pomiarowych,w części zmiennej rozliczani będą:
 - **w sytuacji opisanej w p.pkt. a** – wg 120% maksymalnego zużycia dz/m² określonego na podstawie wskazań podzielników zamontowanych w innym lokalu danej JR,
 - **w sytuacji opisanej w p.pkt. b** – wg 100 % maksymalnego zużycia dz/m² określonego na podstawie wskazań podzielników zamontowanych w innym lokalu danej JR,
 - **w sytuacji opisanej w p.pkt.c** – wg 100 % maksymalnego zużycia dz/m², określonego na podstawie wskazań podzielników zamontowanych w innym lokalu danej JR,
 - **w sytuacji opisanej w p.pkt. d** – wg 100 % maksymalnego zużycia dz/m², określonego na podstawie wskazań podzielników zamontowanych w innym lokalu danej JR.

§ 13

1. Odczyt wskazań podzielników kosztów, stanowi podstawę do rozliczeń lokali i powinien być przeprowadzony w ciągu 7 dni od daty rozpoczęcia odczytów, w danej jednostce rozliczeniowej.
2. Odczyty urządzeń pomiarowych corocznie będą się odbywać w ostatnim miesiącu okresu rozliczeniowego lub pierwszym miesiącu następnego okresu rozliczeniowego.

§ 14

Wymianę kapilar, plomb i przegląd urządzeń pomiarowych przeprowadza się wraz z odczytem.

§ 15

1. Lokal pomimo posiadania urządzeń pomiarowych (podzielniki kosztów ciepła c.o.) zostanie rozliczony wg zasad określonych w § 12 pkt 1 c w przypadku:
 - a) nieobecności Użytkownika w wyznaczonym z 7-mio dniowym wyprzedzeniem terminach dokonywania odczytów (termin podstawowy),
 - b) innych sytuacji uniemożliwiających prawidłowe odczytanie podzielników.
2. Lokal pomimo posiadania urządzeń pomiarowych (podzielniki kosztów ciepła c.o.) zostanie rozliczony wg zasad określonych w § 12 pkt. 1 c w przypadku:
 - c) stwierdzenia zerwania plomb lub uszkodzeń pomiarowych uniemożliwiających dokonanie prawidłowego odczytu,
 - d) jakichkolwiek zmian w instalacji c.o. bez zgody Właściciela lub Zarządcy budynku.

§ 16

Fakt zmiany Użytkownika lokalu należy zgłosić Zarządcy lub Firmie Rozliczeniowej, która dokona odczytu urządzeń pomiarowych (odczyt przeprowadzkowy) i naniesie go w protokole zdawczo-odbiorczym celem rozdziału kosztów ciepła c.o. na poszczególnych Użytkowników lokali.

§ 17

W razie nieumyślnego uszkodzenia choćby jednego podzielnika, Użytkownik zobowiązany jest powyższy fakt natychmiast zgłosić Właścicielowi lub Zarządcy budynku. Za okres od początku okresu rozliczeniowego do dnia naprawy w/w urządzeń lokal będzie rozliczany wg średniego zużycia dz/m^2 w budynku, a za pozostały; wg zużycia zarejestrowanego po usunięciu usterki.

§ 18

1. Rozliczenia dokonywane będą w formie zestawień zbiorczych dla Zarządcy budynku oraz indywidualnych rachunków ze specyfikacją i wyliczeniem kosztów dla każdego Użytkownika na druku „Rozliczenie kosztów ciepła”.
2. Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła i przekazanie Użytkownikom lokali rozliczeń za dany okres rozliczeniowy, następuje w terminie do 3 miesięcy od dnia po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego – tj. do dnia 30.08. każdego roku.
3. Porównanie „Rozliczenia kosztów ciepła” z wcześniej naliczoną zaliczką dla Użytkownika lokalu określi jego stosunek do rozliczenia tj. do zwrotu nadpłaconych kwot lub obowiązku dopłaty na rzecz Zarządcy budynku.
4. Zwrot Użytkownikom lokali nadpłaconych kwot, przez Zarządcę budynku, będzie realizowany w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie nadpłat na poczet opłat za ciepło lub innej formie uzgodnionej pomiędzy Stronami.
5. Stwierdzenie niedopłaty, powoduje wezwanie Użytkownika lokalu do wpłacenia przedmiotowej kwoty w ciągu 30 dni od daty przekazania rozliczenia. Wniesienie reklamacji do wykonanego odczytu lub wyliczonych kosztów ciepła nie zwalnia Użytkownika lokalu z dokonania naliczonej dopłaty w w/w terminie.

§ 19

1. Użytkownik ma prawo do poboru energii cieplnej na własne potrzeby do ogrzania lokalu.
2. Samowolny pobór energii cieplnej do innych celów niż ujęte w pkt. 1 jest nielegalny.

§ 20

1. Nielegalnym poborem energii cieplnej jest każda ingerencja odbiorcy w instalację c.o. bez zgody Właściciela lub Zarządcy budynku, a w szczególności:
 - zamontowanie dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących,
 - spuszczenie wody z instalacji,
2. Szczególnym rodzajem wykroczenia w poborze energii cieplnej jest umyślne uszkodzenie podzielnika kosztów lub, plomb oraz każde inne działanie odbiorcy ciepła, zmierzające do sfalszowania zużycia lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła.

§ 21

1. Osoby, które dopuszczają się czynności, o których mowa w § 20 pkt. 1 i 2 zostaną przez Właściciela lub Zarządcę budynku obciążone:
 - a) za zamontowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego – 150 % maksymalnego zużycia energii w budynku w mieszkaniach opomiarowanych.
 - b) za spuszczenie wody z instalacji grzewczej kwotą wg wodomierza
 - c) w razie stwierdzenia zachowania, o którym mowa w § 20 pkt. 2 stosowana będzie zasada rozliczenia w g reguły – 150 % maksymalnego zużycia energii w budynku w mieszkaniu opomiarowanym, a ponadto kosztami za naprawę uszkodzenia.

§ 22

1. Koszty energii cieplnej zużytej do podgrzania wody (c.c.w.) w danej jednostce rozliczeniowej rozlicza się w użytkownikami lokali według:
 - a) kosztów stałych – wynikających z procentowego udziału lokalu w ogólnej powierzchni lokali w JR (dzielonych wg m²)
 - b) kosztów stałych – dzielonych na ilość lokali w JR
 - c) kosztów stałych – dzielonych na ilość pkt czerpalnych
 - d) kosztów zmiennych – wynikających ze zużycia na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody.
 - e) kosztów zużycia ciepła do celów c.c.w – rozliczanych w 100 % wg zużycia na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody.
2. O wyborze sposobu i procentowego udziału kosztów c.c.w w danej JR na część stałą i zmienną decyduje Wspólnota Mieszkaniowa lub Właściciel budynku poprzez podjęcie odpowiedniej Uchwały.

§ 23

1. Użytkownik bez względu na stan prawny do zajmowanego lokalu zobowiązany jest ponosić koszty:
 - a) naprawy lub wymiany uszkodzonych urządzeń pomiarowych (podzielników),
 - b) obsługi serwisowej urządzeń pomiarowych (wymiana, naprawa),
 - c) odczytu w/w urządzeń pomiarowych i prowadzenia indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła,
 - d) kosztów dojazdu montera do lokalu w innym terminie jak termin ustalony dla całego budynku,

- e) wykonania innych prac na zlecenie Użytkownika lokalu 0np. odczyt urządzeń poza terminem podstawowym, nieuzasadniona reklamacja np. rejestracji zużycia).

§ 24

W przypadkach spornych Właściciel lub Zarządca budynku powołuje specjalną komisję celem wyjaśnienia powstałego sporu.

§ 25

W przypadku braku możliwości polubownego rozstrzygnięcia sporu, Stronom przysługuje prawo dochodzenia swoich racji na drodze sądowej.

§ 26

Regulamin wchodzi w życie z dniem

Miejscowość dnia.....

WSPÓŁCZYNNIKI REDUKCJI
zużycia dla jednostki użytkowej
ze względu na jej położenie w bryle budynku
wg „COBRTI” INSTAL

Położenie	Kod	Współczynnik redukcji	
		Wersja I	Wersja II
1. Nadbudówka	ND	0,50	0,60
2. Pod dachem ściana szczytowa	DS	0,70	0,80
3. Ściana szczytowa	OS	0,80	0,90
4. Parter ściana szczytowa	PS	0,70	0,80
5. Pod dachem	DO	0,80	0,90
6. Środkowe	OO	1,00	1,00
7. Parter	PO	0,90	0,90
8. Pod dachem dylatacja	DD	0,80	0,90
9. Dylatacja	OD	0,90	1,00
10. Parter dylatacja	PD	0,80	0,90
11. Przy bramie	PB	0,80	0,90
12. Nad bramą	NB	0,70	0,80

Zaleca się stosować współczynniki redukcji wg:

- wersji I - jeżeli budynek odpowiada wymaganiom norm dotyczących współczynnika przenikania ciepła przez przegrody budowlane, obowiązujących przed 01.02.1983 r.
- wersji II - jeżeli budynek odpowiada wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących od 01.01.1983 r.