

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA**  
**na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody,**  
**w lokalach opomiarowanych ciepłomierzami indywidualnymi,**  
**w budynkach zarządzanych przez Ostrowieckie Towarzystwo Budownictwa**  
**Spółecznego Sp. z o. o. w Ostrowcu Świętokrzyskim.**

**Podstawy prawne**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo Energetyczne (tj. Dz. U. z 2022r., poz. 1385 z późn. zmianami)
2. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r.- Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zmianami).

**Postanowienia ogólne:**

**§ 1**

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynku wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania (c.o.) i centralnie ciepłej wody (c.c.w.).
2. Każdy Odbiorca energii cieplnej z wewnętrznej instalacji c.o. i c.c.w. jest Użytkownikiem systemu zaopatrzenia w ciepło, który obsługuje równocześnie wielu Odbiorców w budynku.

**§ 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. W budynku opomiarowanym (ciepłomierzami indywidualnymi) - cena jednostkowa (dla każdej JR) zarówno w odniesieniu do jednostki zużycia (działka tj. GJ lub kWh), jak też do części stałej (m<sup>2</sup>) jest ceną wynikową, właściwą dla danej jednostki JR obliczoną jako iloraz kosztu (stałego, wspólnego lub zależnego) i dzielnik, którym jest właściwa wartość (działka lub m<sup>2</sup>) dla danej JR obliczona poprzez zsumowanie wartości dla wszystkich lokali w JR.

**§ 3**

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

- rury przyłączone,
- grzejniki,
- zawory termostatyczne,
- ciepłomierze,

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

1. Opłaty za ciepło do c.o. i c.c.w. 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. W przypadku zmiany ceny kosztów ciepła w trakcie okresu rozliczeniowego, Zarządca dokonuje szacunkowej aktualizacji wysokości zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody na podstawie zużycia budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym, z uwzględnieniem aktualnej wartości kosztów ciepła.

#### § 6

1. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody 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.

#### § 7

Koszty ciepła c.o. i c.c.w. podlegające rozliczeniu obejmują:

- opłatę za zamówioną moc cieplną,
- opłatę za zużycie ciepła
- opłatę stałą za usługi przesyłowe
- opłatę zmienną za usługi przesyłowe
- ewentualną opłatę abonamentową
- koszt uzupełnień czynnika grzewczego.
- inne koszty naliczone przez Dostawcę ciepła.
- koszty wynikłe wskutek wykonania korekty rozliczenia indywidualnego, z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

### **Sposób rozliczania kosztów na lokale mieszkalne i użytkowe (opomiarowanych lub nieopomiarowanych) w budynku wyposażonym w ciepłomierze.**

#### § 8

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

#### § 9

1. Koszty ciepła c.o. i c.c.w. w danej Jednostce Rozliczeniowej rozlicza się z Użytkownikami lokali (mieszkalnych i użytkowych) według:
  - a) **kosztów stałych** (według faktur dostawcy ciepła do danego budynku, stanowiących opłaty stałe, niezależne od zużycia ciepła przez użytkowników lokali) – rozliczanych proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej;

- b) **kosztów zmiennych** (według faktur dostawcy ciepła do danego budynku, stanowiących opłaty zmienne, zależne od pomierzonego przez ciepłomierz główny zużycia ciepła przez budynek, wśród których wyróżniamy:
- **niezależne tzw. koszty wspólne** – stanowiące **50%** opłat zmiennych, według faktur od dostawcy ciepła do danego budynku – rozliczanych proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej; Koszty te odzwierciedlają straty ciepła m.in. w piwnicach i klatkach schodowych oraz koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych, np. klatek schodowych, suszarni, pralni, koszty ciepła oddanego przez instalacje pionowe i poziome itp.
  - **zależne** – stanowiące **50%** opłat zmiennych zakupu ciepła – zależne od wskazań urządzeń pomiarowych w lokalach, rozliczane proporcjonalnie do odczytu wskazań lokalowych liczników ciepła (ciepłomierzy).
2. Przy rozliczaniu zmiennych zależnych kosztów ciepła, opomiarowane lokale mieszkalne niekorzystnie usytuowane w bryle budynku, będą rozliczane po uwzględnieniu współczynników wyrównawczych opracowanych przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie i zatwierdzonych przez Wspólnotę Mieszkaniową lub Zarządcę. Dopuszcza się uwzględnienie nowych współczynników wyrównawczych, po przeprowadzeniu przez Wspólnotę indywidualnego opracowania technicznego.

#### § 10

1. Rozliczenie lokali wg urządzeń pomiarowych następuje na podstawie wskazań ciepłomierzy indywidualnych zamontowanych w danym lokalu.
2. Ciepłomierz indywidualny bez ważnej cechy legalizacyjnej (okres użytkowania ponad 5 lat od daty legalizacji podanej na ciepłomierzu) w świetle przepisów metrologicznych nie jest urządzeniem pomiarowym i nie stanowi podstawy dokonywania rozliczeń ciepła, co oznacza, że w takim przypadku rozliczenie za dany okres rozliczeniowy następuje wg zasad dla lokali nieopomiarowanych.

#### § 11

1. Użytkownicy lokali (mieszkalnych i użytkowych) nie rozliczani wg urządzeń pomiarowych z przyczyn:
  - nie udostępnienia lokalu do odczytu w/w urządzeń pomiarowych, będą rozliczani - w części dotyczącej ustalenia kosztu stałego i wspólnego jak w przypadku lokali opomiarowanych, a w części ustalenia kosztu zmiennego zależnego, - **koszty zmienne zależne zostaną** – rozliczone na podstawie średniego zużycia dz/m<sup>2</sup> w danym budynku, przy czym zasada ta dotyczy tylko jednego okresu rozliczeniowego. W przypadku braku odczytów urządzeń pomiarowych w kolejnym okresie rozliczeniowym, koszty zmienne zależne zostaną rozliczone według 100 % maksymalnego kosztu zmiennego dz/m<sup>2</sup>, określonego na podstawie wskazań ciepłomierzy zamontowanych w innym lokalu danej JR, co stanowi odszkodowanie należne zarządcy lub właścicielowi budynku od użytkownika lokalu.

## § 12

1. Odczyt wskazań ciepłomierzy, 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.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu zainstalowania lub wymiany urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy) oraz umożliwienia swobodny dostęp do dokonywania ich kontroli i odczytu wskazań, również w przypadku stwierdzonego braku kontaktu radiowego z urządzeniem pomiarowym.

## § 13

Przegląd urządzeń pomiarowych i zamontowanych plomb przeprowadza się wraz z odczytem.

## § 14

Ciepłomierz indywidualny stanowi własność Właściciela lokalu, do którego należy dbanie o jego prawidłową eksploatację.

## § 15

Lokal pomimo posiadania urządzeń pomiarowych (ciepłomierze) zostanie rozliczony wg zasad określonych w §11, w przypadku:

- a) nieobecności Użytkownika w wyznaczonym z 7 dniowym wyprzedzeniem terminach dokonywania odczytów (termin podstawowy); Informacja o podstawowym odczycie umieszczana jest na tablicy ogłoszeń danego budynku.
- b) innych sytuacji uniemożliwiających prawidłowe odczytanie podzielników;  
– co stanowi odszkodowanie należne zarządcy budynku od użytkownika lokalu,
- c) ciepłomierzy – brak ważnej cechy legalizacyjnej, w przypadku nie udostępnienia lokalu do wymiany ciepłomierza przez Zarządcę budynku.

## § 16

1. 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 na poszczególnych Użytkowników lokali.
2. W przypadku braku protokołu zdawczo-odbiorczego (wyłącznie przy zmianie właściciela lokalu przy sprzedaży mieszkania), podziału kosztów dokona Firma Rozliczająca w następujący sposób: koszty stałe i koszty zmienne wspólne podzielone zostaną proporcjonalnie do okresu zamieszkania (poszczególnych użytkowników), koszty zmienne zależne zostaną podzielone proporcjonalnie do czasu zamieszkiwania poszczególnych właścicieli w okresie trwania sezonu grzewczego.

## § 17

1. W razie nieumyślnego uszkodzenia ciepłomierza, Użytkownik zobowiązany jest powyższy fakt natychmiast (nie później niż w ciągu 7 dni od daty zdarzenia) zgłosić Właścicielowi lub Zarządcy budynku.
2. Ustalenie kosztu zmiennego zależnego, za okres od początku okresu rozliczeniowego do dnia naprawy w/w urządzeń: lokal zostanie rozliczony na podstawie średniego

zużycia lokalu, z przeciągu 2 ostatnich okresów rozliczeniowych, a w przypadku niemożności w ustaleniu średniego zużycia lokalu przyjmuje się średnie zużycie w budynku. Z kolei za pozostały okres, wg zużycia zarejestrowanego po usunięciu usterki.

### **§ 18**

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”.

### **§ 19**

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 ciepłomierzy lub plomb oraz każde inne działanie odbiorcy ciepła, zmierzające do sfalszowania zużycia lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła.

### **§ 20**

Osoby, które dopuszczają się czynności, o których mowa w §19 ust. 1 i 2 zostaną przez Właściciela lub Zarządcę budynku obciążone:

- a) za spuszczenie wody z instalacji grzewczej – kwotą wg wodomierza;
- b) za zamontowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego koszty zmienne zależne zostaną rozliczone według 100 % maksymalnego kosztu zmiennego dz/m<sup>2</sup>, określonego na podstawie wskazań ciepłomierzy zamontowanych w innym lokalu danej JR,
- c) odszkodowaniem - w razie stwierdzenia zachowania, o którym mowa w §19 ust. 2 stosowana będzie zasada rozliczenia wg reguły – koszty zmienne zależne zostaną rozliczone według 100 % maksymalnego kosztu zmiennego dz/m<sup>2</sup>, określonego na podstawie wskazań ciepłomierzy zamontowanych w innym lokalu danej JR, a ponadto kosztami za naprawę uszkodzenia.

### **§ 21**

1. Użytkownik bez względu na stan prawny do zajmowanego lokalu zobowiązany jest ponosić koszty:
  - a) naprawy lub wymiany uszkodzonych (przez użytkownika) urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy),
  - 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 np. odczyt urządzeń poza terminem podstawowym, nieuzasadniona reklamacja np. rejestracji zużycia).

## **Sposób rozliczania kosztów na lokale mieszkalne i użytkowe w budynku niewyposażonym w ciepłomierze.**

### **§ 22**

1. W budynkach, w których żaden z lokali nie posiada indywidualnego podzielnika kosztów, ciepłomierza - cenę ogrzania 1 m<sup>2</sup> wylicza się poprzez podzielenie całkowitego kosztu ogrzania budynku przez powierzchnię grzewczą tego budynku.
2. Koszt ogrzania danego lokalu ustala się poprzez pomnożenie powierzchni grzewczej lokalu przez cenę ogrzania 1 m<sup>2</sup>, o którym mowa w ust. 1.
3. Rozliczane kosztów ogrzania lokalu ustala się poprzez porównanie kosztu określonego w ust. 2 do zaliczek określonych na ten cel w karcie wymiaru opłat za dany okres rozliczeniowy.
4. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym nowy użytkownik lokalu w ramach rozliczenia ponosi opłaty proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu.

### **§ 23**

1. W budynkach, w których stosuje się indywidualne rozliczanie kosztów c.o. na podstawie ciepłomierzy, dopuszcza się możliwość zastosowania zamiennego systemu rozliczania w oparciu o m<sup>2</sup> powierzchni ogrzewanej. System zamienny stosuje się w sytuacjach, gdy:
  - 80% użytkowników lokali w danym budynku wystąpi z wnioskiem o zamienne rozliczanie.
2. Wniosek, o którym mowa w ust.1 powinien być złożony w terminie 14 dni od dnia przedłożenia rozliczenia wg ciepłomierzy.
3. Do kosztów zamiennego rozliczenia kosztów ogrzewania doliczane są poniesione koszty pierwotnego rozliczenia.

## **Postanowienia końcowe:**

### **§ 24**

1. 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.
2. Zawiadomienie o wyniku dokonanego rozliczenia kosztów ciepła - zostanie dostarczone do skrzynki pocztowej danego lokalu.
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.
6. Reklamacje w sprawie rozliczeń mieszkańcy mogą wnosić na piśmie do firmy rozliczeniowej lub Zarządcy w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia.
7. Jeżeli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu, to różnica pomiędzy pierwotnym a skorygowanym rozliczeniem powiększa lub

poniższe koszty następnego okresu rozliczeniowego danego budynku, w **pozycji koszty zmienne**.

8. Wniesienie reklamacji do wykonanego odczytu lub wyliczonych kosztów ciepła nie zwalnia Użytkownika lokalu z dokonania naliczonej dopłaty w w/w terminie.

#### **§ 25**

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.

#### **§ 26**

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

#### **§ 27**

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

**Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia przez Zarząd OTBS Sp. z o. o., z mocą obowiązującą począwszy od sezonu rozliczeniowego 2023/2024 rozpoczynającego się w dniu 01.06.2023 roku.**

Ostrowiec Świętokrzyski, dnia.....