

REGULAMIN
rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie i przygotowanie
cieplej wody użytkowej
w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „OSTOJA”
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przyjęty
Uchwałą Zarządu nr 4/2019 z dnia 18.11.2019 r.

Podstawy prawne

§ 1

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych - dalej zwany "Regulaminem" - opracowano w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności w oparciu o:

1. ustawę Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity Dz. U. z 1997 r. Nr 54 poz. 348 z późn. zm.)
2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 74/1999 poz. 836 z późn. zm.)
3. Dopuszczenie C3.01 2003, Norma Europejska EN – 834 Polska Norma PE-EN 834 Elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania ze zdalnym odczytem.
4. ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 25 października 1995 r.
5. Unijna Dyrektywa Efektywności Energetycznej z dnia 14 listopada 2012 r. sygn. 2012/27/UE.

Postanowienia ogólne

§ 2

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „OSTOJA” Sp. z o.o. wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralną ciepłą wodę użytkową.

§ 3

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1) Towarzystwo – Towarzystwo Budownictwa Społecznego „OSTOJA” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ul. Tuwima 16 05-084 Leszno,
- 2) dostawca - przedsiębiorstwo dostarczające czynnik energetyczny na podstawie umowy sprzedaży zawartej z Towarzystwem,
- 3) odbiorca – Towarzystwo Budownictwa Społecznego „OSTOJA” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ul. Tuwima 16 05-084 Leszno,
- 4) Najemca - osoba, która zajmuje lokal znajdujący się w zasobach Towarzystwa,
- 5) Elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania ze zdalnym odczytem - urządzenie służące do pomiaru ilości ciepła, którego odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu zużytego ciepła na potrzeby c.o.,
- 6) okres rozliczeniowy - w przypadku rozliczania centralnego ogrzewania okres między 1 stycznia a 31 grudnia danego roku w przypadku rozliczania ciepłej wody użytkowej okresy; od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia danego roku. Okres rozliczenia ciepłej wody może w danym roku ulec zmianie jeżeli nastąpi zmiana ceny dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków, wówczas rozliczenie nastąpi z ostatnim dniem obowiązywania dotychczasowej ceny,

- 7) sezon grzewczy - okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania do czasu zakończenia dostaw w kolejnym roku kalendarzowym, określonym warunkami atmosferycznymi,
 - 8) firma rozliczająca - podmiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu Odbiorca, na podstawie odrębnej umowy zlecił rozliczenie kosztów ciepła,
 - 9) budynek - rozumie się przez to również jego części, jeżeli rozliczane są w oparciu o osobne liczniki ciepła,
2. W uzasadnionych przypadkach może zostać przyjęty inny okres rozliczeniowy niż to określono w ust. 1 pkt. 6.

§ 4

1. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. (np. przedpokój, łazienka) a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń w mieszkaniu.
2. Minimalna ilość energii cieplnej obciążająca dany lokal wynika z ilości ciepła niezbędnego do utrzymania temperatury obliczeniowej 20°C w pomieszczeniach, zgodnie z wymaganiami określonymi w § 134 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 z 2002 r. poz. 690).

Ogólne zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

§ 5

1. Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są ponoszone przez Towarzystwo koszty zakupu czynnika energetycznego na cele centralnego ogrzewania od dostawców w celu wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach.
2. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 6 jeden raz w roku.
3. Rozliczenie następuje po upływie okresu rozliczeniowego.
4. Przy rozliczeniach uwzględnia się współczynniki korygujące (R_m) zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.
5. Najemcy otrzymują rozliczenia w terminie do 30 czerwca każdego roku lub w późniejszym terminie w uzasadnionych przypadkach.

§ 6

1. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynków na ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody dzielą się następująco:
 - 1) W przypadku ciepła uzyskiwanego z zewnętrznej sieci cieplnej:
 - a) na koszty stałe i zmienne dostarczone przez podmiot zewnętrzny ustalane na podstawie faktur dostarczonych za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
 - b) inne koszty bezpośrednio związane z dostarczaniem ciepła np. eksploatacji lokalowych wymienników ciepła, liczników ciepła,
 - 2) W przypadku ciepła uzyskiwanego z lokalnej kotłowni gazowej:
 - a) koszty stałe określone na podstawie kalkulacji kosztów utrzymania kotłowni gazowej,
 - b) koszty zmienne- koszty gazu zużytego na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody,
 - c) inne koszty bezpośrednio związane z dostarczaniem ciepła np. eksploatacji lokalowych wymienników ciepła, liczników ciepła.
2. Wyliczenie kosztu 1 GJ w kotłowni gazowej
 - 1) z faktur za gaz za dany okres rozliczeniowy należy przyjąć ceny za 1 kWh tj. jednostkę energii dostarczanej w postaci gazu ziemnego z pozycji opłat zmiennych:
 - paliwo gazowe
 - dystrybucja zmienna

Przyjmujemy je jako kwoty brutto, sumujemy te pozycje otrzymując kwotę opłat zmiennych w złotych za 1 kWh

2) kwotę w zł/kWh dzielimy przez sprawność kotła (przyjmujemy sprawność 90% tj. dzielimy przez 0,9),

3) określamy koszt opłat stałych wymienionych w fakturach za dany okres rozliczeniowy tj., abonamentowej i dystrybucyjnej stałej przypadających na 1 kWh i o tę kwotę powiększamy koszt 1 kWh wyliczonej zgodnie z pkt. 2,

4) 1 GJ = 277,78 kWh

Mnożymy koszt 1 kWh obliczonej zgodnie z zasadami wymienionymi w pkt. 1, 2 i 3 razy 277,78 kWh i otrzymujemy koszt 1 GJ.

3. Wyliczenie kosztu podgrzewu 1 m³ wody.

Dla wyliczenia kosztu podgrzania 1 m³ wody od temperatury 10oC (Qz – temp. wody zimnej) do temperatury wody ciepłej Qc 55oC przyjmuje się zużycie 0,189 GJ energii cieplnej wg wzoru;

$$E = m \times c \times (Qc - Qz)$$

$$\text{stad; } E = 1000 \text{ kg} \times 4,19 \text{ kJ (kg} \times \text{K)} \times (55 - 10) = 188500 \text{ kJ} = 0,189 \text{ GJ}$$

Koszt podgrzania 1 m³ wody = koszt 1 GJ [zł/GJ] x 0,189 GJ

§ 7

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania prowadzone są w oparciu o:

- a) elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania ze zdalnym odczytem - przez firmę rozliczającą na podstawie zawartej umowy z firma rozliczającą,
 - b) w szczególnych przypadkach gdy nie będzie możliwości zastosowania metody rozliczania na podstawie wskazań podzielników, dopuszcza się zgodnie z zapisem Art. 45a ust 12 ustawy Prawo Energetyczne jako rozwiązanie alternatywne rozliczenie w oparciu o powierzchnię (m²) użytkową lokalu – dokonywane przez Towarzystwo.
2. Towarzystwo dokonało wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe, zgodnie z przepisami, opierając się na opinii większości najemców.
3. Koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnego użytku włączone są do kosztów całego budynku. Koszt przenosi się na wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
4. Nie dokonuje się demontażu podzielników przy zmianie metody rozliczania z podzielników na powierzchnię.

Zasady rozliczenia centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkowa

§ 8

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o powierzchnię użytkową lokali (m²) dokonuje Towarzystwo na podstawie łącznych kosztów zakupu energii na ogrzewanie budynku i kosztów wytworzenia ciepła we własnych kotłowniach zgodnie z § 6.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla danego budynku następuje poprzez podzielenie sumy kosztów, o których mowa w ust. 1 przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali w nieruchomości objętej rozliczeniem. Otrzymany w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali, co stanowi podstawę do ich rozliczenia.

Zasady rozliczenia w oparciu o podzielniki kosztów zużycia ciepła.

§ 9

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o Elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania ze zdalnym odczytem dokonuje się:
 - 1) na podstawie łącznych kosztów wytworzenia energii cieplnej we własnych kotłowniach zgodnie z § 6. pomniejszonych o koszt podgrzania 1m³ wody gazem wyliczony zgodnie ze wzorem z Poradnika dla Audytorów Energetycznych – wykład 8 – ciepła woda użytkowa, powiększonych o koszty sporządzenia rozliczenia przez firmę rozliczeniową.
 - 2) Przy rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki, koszty stałe zakupu ciepła

dzieli się według powierzchni użytkowej lokali, a koszty zmienne na podstawie odczytów zarejestrowanych przez podzielniki.

- 3) Rozliczeń kosztów ciepła na potrzeby c.o. na poszczególne lokale w oparciu o podzielniki dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie zawartej umowy i w oparciu o informacje uzyskane od Towarzystwa o kosztach stałych, kosztach zmiennych, innych kosztach wyliczonych zgodnie z zapisem § 6 ust. 3, powierzchni poszczególnych lokali, wysokości współczynnika korygującego Rm oraz wysokości zaliczek wniesionych przez Najemców za dany okres rozliczeniowy.
2. Odczyty podzielników wykonywane są na dzień 31 grudnia danego roku.

§ 10

1. Obowiązki firmy rozliczeniowej:
 - 1) dokonywanie corocznych odczytów podzielników,
 - 2) sporządzanie rozliczenia kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych lokali i dostarczanie ich do Towarzystwu najpóźniej do dnia 15 czerwca każdego roku,
 - 3) rozpatrywanie reklamacji zgłoszonych przez lokatorów w terminie 14 dni od pisemnego zgłoszenia reklamacji lub w uzasadnionych przypadkach w terminie 30 dni od pisemnego zgłoszenia reklamacji,
 - 4) w przypadku budynków, dla których przyjęto, z uzasadnionych przyczyn, inny okres rozliczeniowy dostarczenie zestawień zbiorczych i rozliczeń dla poszczególnych najemców może nastąpić w późniejszym terminie,
2. Pracownik firmy rozliczającej nie ma prawa pobierania od najemców jakichkolwiek opłat.

§ 12

1. Na wniosek Najemcy możliwe jest przeprowadzenie dodatkowego odczytu stanów podzielników kosztów ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego. Koszt tej usługi pokrywa Najemca.
2. Na wniosek Najemcy możliwe jest przeprowadzenie kontroli poprawności działania podzielnika. Jednakże w sytuacji stwierdzenia prawidłowego jego działania lub stwierdzenia błędnego dokonania odczytu, który nie został sporządzony przez pracownika firmy rozliczeniowej, a był sporządzony przy udziale najemcy, usługa traktowana jest jako odczyt w dodatkowym terminie.
3. Koszty usług dokonywanych przez firmę rozliczeniową wynikają z cennika stanowiącego załącznik do umowy rozliczeniowej. Informacje o cenach usług dodatkowych można uzyskać w administracji.

§ 13

1. Lokal, bez podzielników kosztów ciepła w wyniku odmowy montażu, znajdujący się w budynku, w którym w większości lokali założono podzielniki kosztów ciepła i stosuje się rozliczenie c.o. na ich podstawie, zostanie rozliczony wg najwyższego zużycia ciepła występującego w lokalu z podzielnikami, znajdującym się w tym samym budynku bez uwzględniania współczynnika korygującego Rm.
2. Najemca, pomimo posiadania w lokalu podzielników, zostanie rozliczony na zasadach określonych w ust. 1, jak Najemca lokalu bez podzielników w następujących przypadkach:
 - a) stwierdzenia zerwania plomb lub uszkodzenia podzielnika, w wyniku czego niemożliwe stało się prawidłowe przeprowadzenie odczytu,
 - b) jakichkolwiek zmian instalacji dokonanych bez zgody Towarzystwa,
 - c) innych przeszkód powstałych z winy Najemcy, uniemożliwiających prawidłowe odczytanie podzielników kosztów ciepła.
3. W przypadkach określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu Towarzystwo naliczy odszkodowanie w wysokości ustalonej jak dla lokalu nieopomiarowanego zgodnie z zapisem ust. 1. Ponadto Najemca poza kosztami rozliczenia poniesie koszty wymiany podzielnika/ów.
4. Gdy uszkodzenie nie wynika z winy lokatora, lokal rozliczony zostanie ze średniego zużycia ciepła w budynku.
5. W przypadku zdania lokalu przez Najemcę i przejęcia go przez Towarzystwo lub nowego najemcę strony każdorazowo określą sposób rozliczenia lokalu z tytułu kosztów c.o.

6. W uzasadnionych przypadkach dokonania montażu podzielnika w trakcie trwania sezonu grzewczego rozliczenia kosztów c.o. za okres, w którym nie było jeszcze podzielnika na grzejniku dokonuje się szacunkowo na podstawie jego wskazań i ilości dni grzewczych.

Obowiązki Najemcy

§ 14

I. Do obowiązków Najemcy należy:

1. Zapewnienie warunków prawidłowej eksploatacji podzielników kosztów ciepła,
2. Informowanie niezwłocznie firmy rozliczającej lub Towarzystwa o zauważonych nieprawidłowościach w działaniu podzielników kosztów ciepła, nieumyślnym ich naruszeniu lub uszkodzeniu plomb,
3. Umożliwienie firmie rozliczającej lub Spółdzielni okresowej kontroli podzielników kosztów ciepła,
4. Umożliwienie w razie potrzeby łatwego dostępu do podzielników,
5. Ponoszenie kosztów związanych z rozliczeniem lokalu oraz kosztów dodatkowych usług, o których mowa w § 12,
6. Okresowa konserwacja i naprawa powłok antykorozyjnych instalacji centralnego ogrzewania i grzejników usytuowanych w lokalu,
7. ponoszenie opłaty w wysokości 90 zł netto z tytułu wykonania usługi obniżenia poziomu wody w pionie centralnego ogrzewania, dokonanej na zlecenie lokatora,
8. niezwłoczne informowanie Towarzystwa o zauważonych usterkach instalacji centralnego ogrzewania.

II. 1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja Najemcy w instalację c.o. lub c.w.u., a w szczególności :

- a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
 - b) wymiana istniejących grzejników bez zgody Towarzystwa,
 - c) demontaż grzejników,
 - d) wymiana armatury przygrzejnikowej bez zgody Towarzystwa,
 - e) demontaż lub manipulacja przy podzielnikach kosztów ogrzewania,
 - f) zrywanie lub naruszanie plomb przy podzielnikach kosztów ogrzewania,
 - g) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o.
2. Za wszelkie uszkodzenia i działania o których mowa w pkt. 1 Najemca ponosi odpowiedzialność finansową.
3. Najemca zostanie obciążony kosztami :
- a) usunięcia przez Towarzystwo skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o. lub c.w.u.,
 - b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji c.o. lub c.w.u.,
 - c) samowolnego spuszczenia wody z instalacji c.o. (na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę),
 - d) wymiany podzielników kosztów ogrzewania uszkodzonych z winy lokatora lub posiadających zerwane albo naruszone plomby,
 - e) naprawienia szkód w mieniu właściciela budynku lub w mieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkód.

Zasady wnoszenia opłat, ustalania wysokości zaliczek oraz terminów rozliczeń i składania reklamacji.

§ 15

1. Najemca zobowiązany jest do uiszczania zaliczek na poczet pokrycia kosztów c.o. i podgrzewu wody, w wysokości i zasadach określonych w zawiadomieniu o wysokości czynszu i innych opłat do 10 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu środków pieniężnych na konto Towarzystwa.
3. W uzasadnionych przypadkach wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie okresu objętego rozliczeniem rocznym, o czym Towarzystwo powiadomi Najemców.
4. Niedopłatę wynikłą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, Najemca zobowiązany jest zapłacić

w najbliższym terminie, jednak nie później niż do 30 dni od daty doręczenia rozliczenia. W uzasadnionych wypadkach lokator może wystąpić do Towarzystwa o umożliwienie spłacenia powstałej niedopłaty w ratach.

5. Nadpłatę wynikającą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania Towarzystwo zaliczy na poczet zadłużenia Najemcy wobec Towarzystwa lub na poczet kolejnych miesięcznych opłat.
6. W terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, lokator ma prawo zgłosić reklamację firmie rozliczającej. Reklamacja winna być rozpatrzona przez firmę rozliczającą w ciągu 30 dni od daty jej wpływu.

Zasady rozliczenia kosztów ciepłej wody użytkowej

§ 16

1. Zasady wnoszenia opłat za podgrzanie wody ustala się analogicznie jak w §15 ust.1 niniejszego Regulaminu.
2. Podstawą rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej jest wyliczenie kosztu podgrzewu 1 m³ wody zgodnie ze wzorem (Poradnik dla Audytorów Energetycznych – wykład 8 – ciepła woda użytkowa) i ilością metrów odczytanych na wodomierzu/wodomierzach lokalowym/ch wody ciepłej.
3. Dla lokali nieodczytanych ustala się ilość zużycia wody ciepłej w danym okresie rozliczeniowym w wysokości zgodnej z wielkością przyjętą zaliczkowo jako ilość metrów sześciennych na osobę miesięcznie razy ilość osób w lokalu zgodnie z deklaracją „śmieciową” razy ilość miesięcy objęta rozliczeniem.
4. Rzeczywiste rozliczenie nastąpi w kolejnym okresie rozliczeniowym jeżeli zostanie dokonany odczyt. Zapis ustępu 3 i pierwszej części niniejszego ustępu nie dotyczy lokali, w których są lub będą zamontowane wodomierze odczytywane radiowo.
5. W przypadku uszkodzenia wodomierza lub plomb wyliczenie zużycia wody ciepłej jest dokonywane ze średniej za dwa poprzednie okresy rozliczeniowe.
6. Rozliczenia kosztów ciepłej wody dokonuje się dwa razy w roku co do zasady na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku z zastrzeżeniem zapisu § 3 ust. 1 pkt.6) niniejszego regulaminu.

Zarząd
Towarzystwa Budownictwa Społecznego
„OSTOJA” Sp. z o.o.