

Regulamin Rozliczania Kosztów Dostawy i Zużycia Energii Ciepłej do Celów Centralnego Ogrzewania z Użytkownikami Lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej B. Brechta 12 w Warszawie.

Zasady rozliczania kosztów ciepła w nieruchomości B. Brechta 12 posiadającej:

- lokale wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania ze zdalnym odczytem danych wyposażonych w pomiar średniej temperatury w sezonie grzewczym.
- lokale nie wyposażone w podzielniki kosztów ciepła podłączone do sieci C.O. budynku.
- lokale nie podłączone do sieci C.O. budynku.

§ 1

Podstawa prawna

1. Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych – dalej zwany "Regulaminem" - opracowano w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa, m.in.:
2. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 rok z późniejszymi zmianami. (Dz. U. 1994 Nr. 85 poz. 388)
3. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 153 z 2003 r. poz. 1504 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej, Poz. 831.
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 193, poz. 1423 z późn. zm.).
6. Rozporządzenie ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity DZ.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

§ 2

Określenia i reguły.

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Zarządca – zarządca budynku wielolokalowego.
2. Właściciel - właściciel lokalu posiadający prawo do lokalu.

3. Odbiorca – Wspólnota Mieszkaniowa.
4. Dostawca – przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej ze Wspólnotą Mieszkaniową.
5. Węzeł cieplny – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczonego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych.
6. Źródło ciepła – np. węzeł indywidualny.
7. Układ pomiarowo-rozliczeniowy – są to urządzenia służące do pomiaru ilości i parametrów odebranego nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczania należności z tytułu dostarczonego ciepła.
8. Lokal opomiarowany – w zakresie centralnego ogrzewania uważa się lokal mieszkalny którego wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania wyposażona jest w zawory termostatyczne oraz zainstalowane są podzielniki kosztów ciepła.
9. Lokal nieopomiarowany - lokal podłączony do wewnętrznej instalacji C.O. budynku ale nie wyposażony podzielniki kosztów ciepła (112b, 112c).
10. Lokal nieogrzewany - lokal wyposażony we własne źródło ciepła. Nie podłączony do wewnętrznej sieci C.O. budynku (83a, 112a).
11. Budynek – rozumie się przez to również jego części, jeżeli rozliczane są w oparciu o inne zasady rozliczania.
12. Sezon grzewczy – okres od rozpoczęcia dostaw ciepła na cele centralnego ogrzewania do czasu zakończenia dostaw w kolejnym roku kalendarzowym, określonym warunkami atmosferycznymi.
13. Okres rozliczeniowy – to przedział czasu wyrażony w miesiącach, po upływie którego wykonane jest rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania. W nieruchomości Brechta 12 okres ten wynosi 12 miesięcy i pokrywa się z rokiem kalendarzowym.
14. Firma rozliczająca – podmiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu Odbiorca, na podstawie odrębnej umowy zlecił rozliczenie kosztów ciepła.
15. Podzielnik kosztów ciepła – urządzenie wskaźnikowe służące do określenia udziału kosztu pojedynczego lokalu w kosztach zużycia ciepła całego budynku. Odczyty tego urządzenia stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczonego ciepła do lokalu mieszkalnego.

§ 3

Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie.

1. Na poczet kosztów centralnego ogrzewania Właściciele wszystkich lokali mieszkalnych zobowiązani są uiszczać zaliczki, które stanowią stały element miesięcznej opłaty za użytkowanie lokalu i wnoszone są w terminach wnoszenia opłat eksploatacyjnych. Wysokość opłaty zaliczkowej ustala Zarządca dla każdego lokalu mieszkalnego.
2. W trakcie trwania okresu rozliczeniowego Zarządca jest uprawniony do wprowadzenia zmian w wysokości opłat zaliczkowych w przypadku zmian cen zakupu energii cieplnej lub większego od prognozowanego zużycia ciepła.
3. Obsługę systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynku dokonuje specjalistyczna firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej ze Wspólnotą Mieszkaniową.
4. Wspólnota Mieszkaniowa stosuje dla budynku wyposażonego w podzielniki kosztów ogrzewania współczynniki korygujące uwzględniające położenie lokalu w bryle budynku.

§ 4

Zasady ogólne

1. Rozliczenia kosztów C.O. dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie odpowiedniej umowy.
2. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby C.O. wykonywane jest za okres rozliczeniowy trwający od 1 stycznia do 31 grudnia.
3. Koszt ogrzewania (koszty całkowite) składa się z dwóch składowych:
 - Koszty stałe związane z wyposażeniem nieruchomości w instalację C.O. zasilaną z sieci zewnętrznej. Są to:
 - opłata za moc zamówioną,
 - usługa przesyłowa.

Koszty te ponoszą wszyscy właściciele i rozliczne są na m² powierzchni mieszkań.

- Koszty zmienne - zależne od ilości zużytego przez budynek ciepła dostarczonego przez dostawcę. Na sumę kosztów zmiennych składają się:
 - Koszty wspólne (20 %)- wynikają ze zużycia energii cieplnej potrzebnej na ogrzanie nieopomiarowanych pomieszczeń, części wspólnych takich jak kl. schodowe, piwnice itp., oraz ze strat energii cieplnej na przesyle z węzła do mieszkań w obrębie nieruchomości. Stanowią 20% kosztów zmiennych. Koszty te ponoszą wszyscy właściciele i rozliczane są na m² powierzchni lokali.
 - Koszty zużycia (40 %) - Stanowią 40% kosztów zmiennych. Koszty te ponoszą

właściciele lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych. Są to koszty wynikające ze zużycia energii cieplnej wyemitowanej przez grzejniki i zarejestrowanej przez podzielniki kosztów centralnego ogrzewania w postaci impulsów. W lokalach opomiarowanych koszty te rozliczane są w oparciu o ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów. Dla lokali nieopomiarowanych (112b, 112c) koszty te rozliczane są na m² powierzchni mieszkań.

- Koszty komfortu cieplnego (40 %) - Stanowią 40% kosztów zmiennych. Koszty te ponoszą właściciele lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych. Są to koszty wynikające ze zużycia energii cieplnej w odniesieniu do średniej temperatury wewnętrznej w lokalu zarejestrowanej przez podzelnik oraz średniej temperatury zewnętrznej w okresie sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zarejestrowanej przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej w Warszawie).

Dla lokali opomiarowanych koszty te rozliczane są w oparciu o ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów. Dla lokali nieopomiarowanych (112b, 112c) koszty te rozliczane są na m² powierzchni mieszkań.

4. Dla wszystkich lokali wyposażonych w indywidualne podzielniki firma rozliczeniowa ustala współczynniki wyrównawcze, z racji usytuowania lokalu użytkownika w bryle budynku. Współczynniki wyrównawcze stanowią integralną część systemu rozliczeniowego. Zmiana współczynników nie dotyczy rozliczeń poprzednich okresów
5. Właściciel lokalu wyposażonego w podzielniki zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu odczytu urządzeń pomiarowych gdy zachodzi konieczność kontroli wskazań podzelnika, udostępnienia lokalu w celu sprawdzenia prawidłowego działania i eksploatacji urządzeń pomiarowych, niezwłocznego informowania Zarządcy nieruchomości o wszelkich stwierdzonych nieprawidłowościach w działaniu podzelników.
6. Odczyty podzelników C.O. dokonywane są raz w roku, na koniec okresu rozliczeniowego.
7. Odczyt podzelników kosztów C.O. w terminie podstawowym odbywa się bez wcześniejszego zawiadomienia Wspólnoty Mieszkaniowej i Administratora (odczyt urządzeń drogą radiową). Podczas wykonywanego odczytu podzelników kosztów C.O. właściciel lokalu nie ma obowiązku do przebywania w lokalu.
8. Operator po wykonanym odczycie danych drogą radiową ma prawo do kontroli wskazań podzelnika kosztów C.O. po wcześniejszym powiadomieniu właściciela lokalu lub gdy właściciel lokalu udostępni lokal bezpośrednio w trakcie odczytu urządzeń.
9. Wszystkie koszty związane z pracami serwisowymi zlecanymi przez Zleceniodawcę będą

na bieżąco fakturowane na Zleceniodawcę.

10. W przypadku konieczności wykonania czynności spowodowanych przez właściciela (zmiana własności lokalu, indywidualna wymiana grzejnika, uszkodzenie podzielnika kosztów), należności wynikające z rozliczenia kosztów ciepła, wykonanych serwisów oraz dodatkowych innych opłat z obciążają właściciela lokalu.

§ 5.

Schemat rozliczania kosztów ogrzewania dla nieruchomości B. Brechta 12

Etap I - obliczenie średniej, rocznej kwoty ogrzania m² powierzchni użytkowej nieruchomości

- a) Obliczanie średniej, rocznej kwoty ogrzania m² powierzchni w odniesieniu do kosztów stałych. Koszt opłat stałych podzielony przez powierzchnię użytkową nieruchomości zł/m².
- b) Obliczanie średniej, rocznej kwoty ogrzania m² powierzchni w odniesieniu do kosztów zmiennych. Koszt opłat zmiennych podzielony przez powierzchnię użytkową nieruchomości zł/m².

Średni koszt jednostkowy ogrzania m² powierzchni użytkowej jest sumą kosztów z podpunktów a i b.

Etap II - rozliczenie lokali nieopomiarowanych (112b, 112c) i lokali nieogrzewanych (83a, 112a)

- a) Koszt stały ogrzania lokali nieopomiarowanych - powierzchnia mieszkania pomnożona przez średni koszt ogrzania m² wynikająca z kosztów stałych (etap 1, a)
- b) Koszt stały dla lokali nieogrzewanych - powierzchnia mieszkania pomnożona przez średni koszt ogrzania m² wynikająca z kosztów stałych (etap 1, a)
- c) Koszt zmienny ogrzania lokali nieopomiarowanych - powierzchnia mieszkania pomnożona przez średni koszt ogrzania m² wynikająca z kosztów zmiennych (etap 1, b)

Suma z kosztów pkt. a i c jest podstawą do rozliczania zaliczek dla lokali nieopomiarowanych i stanowi rzeczywisty koszt ogrzania mieszkań nieopomiarowanych.

Koszt z pkt. b jest podstawą do rozliczenia zaliczek dla lokali nieogrzewanych.

Etap III - obliczenie kosztów ogrzewania pozostałych lokali po rozliczeniu kosztów ogrzania lokali nieopomiarowanych i nieogrzewanych.

- a) Koszty stałe ogrzania lokali - powierzchnia mieszkania pomnożona przez średni koszt ogrzania m² wynikająca z kosztów stałych
- b) Koszty zmienne - rozliczane na lokale opomiarowane. Dla wszystkich tych lokali firma rozliczeniowa ustala współczynniki wyrównawcze, z racji usytuowania lokalu użytkownika w bryle budynku. Współczynniki wyrównawcze stanowią integralną część systemu

rozliczeniowego. Zmiana współczynników nie dotyczy rozliczeń poprzednich okresów. Suma tych kosztów stanowi podstawę do rozliczenia wniesionych zaliczek.

§ 6

Zasady szczegółowe

(...) Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni właścicielowi lub zarządcy budynku ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania – na podstawie Ustawy z dnia 20 maja 2016 „O Efektywności Energetycznej” zmieniającej treść art. 45a Prawo energetyczne pozycja 11a.

W wyniku zastosowania tzw. metody odszkodowawczej ustala się, iż od użytkownika lokalu dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości szkody wyrządzonej pozostałym użytkownikom tej nieruchomości ustalonej zgodnie z § 7.

Odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z § 7 będzie dochodzone w sytuacji, gdy w lokalu:

- a) Brak jest podzielnika ciepła zamontowanego na co najmniej jednym grzejniku w pomieszczeniach przeznaczonych do opomiarowania.
- b) Stwierdzono samowolną ingerencję w instalację centralnego ogrzewania wpływającą na wynik rozliczenia kosztów ogrzewania.
- c) W żadnym z dwóch planowanych terminów, będących w dyspozycji właścicieli lokali, a także w dodatkowym indywidualnym terminie, nie dokona odczytu z winy właściciela lokalu (np. nieobecność).
- d) Właściciel lokalu nie udostępnił do kontroli lokalu w całości, bądź co najmniej jednego pomieszczenia w tym lokalu, w którym zainstalowany jest na grzejniku podzielnik kosztów ciepła.
- e) Odszkodowanie może zostać ograniczone do części kosztów ogrzewania, jeżeli możliwe jest rozliczenie pozostałych kosztów ogrzewania zgodnie z niniejszym regulaminem w przypadku gdy:
- f) Z winy użytkownika lokalu odczytanie któregośkolwiek podzielnika kosztów ciepła nie jest możliwe, wskazanie zastępcze przyjmuje (wylicza się metodą odszkodowawczą za dany okres i grzejnik)
- g) Stwierdzono nieumyślne uszkodzenie lub zniszczenie podzielnika (podzielników) kosztów

ciepła (Liczy się metodą odszkodowawczą)

- h) Stwierdzono, że podzielnik (podzielniki) kosztów ciepła uległ awarii bez ingerencji użytkownika lokalu W tej sytuacji wykonany będzie nieodpłatny serwis gwarancyjny. Jako wskazanie zastępcze przyjmuje się średnie zużycie ciepła z mieszkania

§ 7

Metoda odszkodowawcza

Metoda odszkodowawcza ma na celu wyliczenie kosztu zużycia ciepła w rozpatrywanym pomieszczeniu lub w całym lokalu w okresie braku rejestracji zużycia ciepła na podstawie podzielników ciepła. Koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania [zł/GJ] mnożony jest przez dostarczone ciepło do pomieszczenia [GJ], w efekcie końcowym otrzymujemy koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł].

W przypadkach określonych w § 6 szkodę ustala się poprzez wyznaczenie zużycia ciepła zgodnie z następującymi zasadami:

Koszty stałe ustala się na zasadach ogólnych określonych regulaminem.

Koszty wspólne ustala się na zasadach ogólnych określonych regulaminem.

Koszty zmienne ustala się zgodnie z następującym wzorem:

$$K_z = C_{GJ} \cdot E_{CO}$$

gdzie:

KZ – koszt zmienny ogrzewania lokalu [zł];

CGJ – średnia taryfowa opłata zmienna (koszt zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania) dla jednostki rozliczeniowej [zł/GJ];

ECO – dostarczone ciepło do pomieszczenia [GJ], ustalone na podstawie wydajności zamontowanego w nim grzejnika zgodnie ze wzorem:

gdzie:
$$E_{co} = \frac{Q_{co} \cdot 3,6 \cdot 24 \cdot S_d}{\Delta t_{obl}}$$

Qco – moc zainstalowanych grzejników [MW];

Δt_{obl} – obliczeniowa różnica temperatur powietrza wewnętrznego zgodnie z normą PN-82/B-02402 i zewnętrznego zgodnie z normą PN-82-02403;

Sd – liczba stopniodni sezonu grzewczego [OC dni], obliczonych dla rozliczanego okresu grzewczego zgodnie z wzorem:

$$S_d = \sum_{i=1}^m L_i \cdot (t_w - t_{zi})$$

gdzie:

Li – liczba dni grzewczych w danym miesiącu [dni];

tw – obliczeniowa temperatura w pomieszczeniu zgodnie z normą PN-82/B-02402;

tzi – średnia temperatura powietrza zewnętrznego w danym miesiącu na podstawie danych otrzymanych z Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej.

§ 8

Postanowienia końcowe.

W przypadku podejrzenia nieprawidłowości otrzymanego rozliczenia kosztów ogrzewania, właściciel powinien w ciągu 14 dni zgłosić na piśmie lub mailem reklamację Zarządcy. Fakt złożenia reklamacji nie zwalnia właściciela od uregulowania należności.

Szczegółowe postanowienia o rozliczeniach kosztów całej nieruchomości zawarte są w umowie rozliczeniowej. Do wprowadzania zmian w umowie, właściciele upoważniają Zarząd Wspólnoty.

Regulamin został uzgodniony z firmą dokonującą rozliczeń.

.....

Podpis przedstawiciela firmy

Niniejszy regulamin został zatwierdzony:

Uchwałą nr

Z dnia

Podpis Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej:

.....

.....

.....