

# **REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ ZA CENTRALNE OGRZEWANIE ORAZ PODGRZANIE WODY UŻYTKOWEJ**

## **§ 1**

### **PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. – Prawo Energetyczne,
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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.
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło,
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
5. Umowa z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej,
6. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny

PN-EN 834:1999 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki - Przyrządy zasilane energią elektryczną. Normą objęto podzielniki kosztów ogrzewania zasilane energią elektryczną, które ustalają udział zużycia ciepła przez grzejnik ogrzewający pomieszczenie w zużyciu ciepła przez instalację centralnego ogrzewania.

PN-EN 835:1999 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki - Przyrządy bez zasilania energią elektryczną działające na zasadzie parowania dyfuzyjnego. Normą objęto podzielniki kosztów ogrzewania bez zasilania energią elektryczną, działających na podstawie zasady parowania dyfuzyjnego, które ustalają udział zużycia ciepła przez grzejnik ogrzewający pomieszczenie w zużyciu ciepła przez instalację centralnego ogrzewania.

## **§ 2**

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalacje:

- centralnego ogrzewania,
- ciepłej wody użytkowej.

Na potrzeby których ciepło wytwarzane jest w węźle cieplnym lub lokalnej kotłowni.

## DEFINICJE I OKREŚLENIA UŻYTE W REGULAMINIE

1. **Użytkownik lokalu** – osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Lokal** – zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych lub użytkowych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego lub działalności gospodarczej.
3. **Wspólna część budynku** (ogrzewana) – klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkownie i inne pomieszczenia, w których wymagane jest ogrzewanie zgodnie z warunkami technicznymi.
4. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
5. **Koszty stałe** – suma opłat za moc umowną, opłaty dystrybucyjne stałe oraz opłata handlowa, koszty obsługi, serwisu kotłowni itp. (opłaty niezależnie od zużycia paliwa).
6. **Koszty zmienne** – suma opłat zmiennych, w tym za paliwo gazowe oraz opłaty dystrybucyjne zmienne, koszty zużycia energii elektrycznej w kotłowni, uzupełniania wody itp. (opłaty zależnie od zużycia paliwa oraz innych mediów wykorzystywanych do wytwarzania ciepła).
7. **Temperatura obliczeniowa w pomieszczeniu** – temperatura powietrza w pomieszczeniu zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi,
8. **Koszty stałe ogrzewania** – część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła takie jak:
  - opłata stała za zamówioną moc cieplną,
  - opłata stała za usługi przesyłowe.
9. **Koszty zmienne ogrzewania** – część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym obejmująca składniki zależne od zużycia ciepła takie jak:
  - opłata za ciepło,
  - opłata zmienna za usługi przesyłowe.
10. **Nielegalne pobieranie ciepła** – pobieranie ciepła z całkowitym albo częściowym pominięciem urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych, w tym wodomierza ciepłej wody użytkowej lub poprzez ingerencję w te urządzenia mającą wpływ na zafałszowanie ich wskazań.
11. **Okres rozliczeniowy** – 12 kolejnych miesięczny przyjętych do rozliczenia kosztów ogrzewania lokali oraz ciepłej wody użytkowej.
12. **Sezon grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynku.
13. **c.o.** – centralne ogrzewanie.
14. **c.w.u.** – ciepła woda użytkowa.
15. **Podzielnik kosztów ogrzewania** (pko) – urządzenie wskaźnikowe posiadające

deklarację zgodności lub certyfikat zgodnie z Polską Normą PN-EN 834, rejestrujące stany cieplne grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego. Wskazania te, traktowane jako bezwymiarowe, są wykorzystywane jako podstawa do ustalania względnych udziałów poszczególnych lokali w kosztach ogrzewania budynku.

16. **Jednostkowy wskaźnik zużycia** – iloraz wartości zużycia pko i powierzchni danego lokalu.

17. **Współczynnik wyrównawczy** - jest to wartość liczbowa uwzględniająca straty lub zyski ciepła związane z położeniem lokalu w bryle budynku.

18. **Koszty ogrzewania części wspólnych** – część kosztów zmiennych zużycia ciepła poniesionych za ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.).

19. **Jednostka rozliczeniowa** – budynek lub jego część w przypadku, gdy w budynku jest więcej niż jeden punkt pomiarowy.

20. **Punkt pomiarowy** – węzeł cieplny lub rozdzielacz instalacji centralnego ogrzewania obsługujący budynek, gdzie zainstalowany został ciepłomierz służący do pomiaru ilości ciepła dostarczonego do budynku lub jego części.

21. **Zamówiona moc cieplna** - ustalona przez odbiorcę lub podmiot ubiegający się o przyłączenie do sieci ciepłowniczej największą moc cieplną, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:

- a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
- b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
- c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.

## § 4

### POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Regulamin określa jednolite zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania i podgrzewania wody do budynków i lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Na potrzeby indywidualnych rozliczeń za pomocą pko opomiarowuje się pomieszczenia w budynku z wyjątkiem klatek, suszarni, innych pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.

3. Koszty ogrzewania w częściach wspólnych tj. klatkach schodowych, suszarniach i innych ogrzewanych pomieszczeniach ogólnego użytku rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych lokali.

4. Użytkownik lokalu w budynku wyposażonym w urządzenia do indywidualnego rozliczania lokali ponosi koszty ogrzewania ustalone w wyniku dokonanego rozliczenia.

5. Rozliczeniu wg zasad niniejszego regulaminu podlegają również lokale, które zostały pozbawione podzielników kosztów ogrzewania lub nie zostały w nie wyposażone z winy

użytkownika.

6. Montaż podzielników kosztów ogrzewania oraz prowadzenie serwisu rozliczeniowego kosztów ogrzewania poszczególnych lokali w budynku dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie odrębnej umowy zawartej ze Zarządcą lub wspólnotą mieszkaniową.

7. W rozliczeniach w systemie indywidualnym stosowane są elektroniczne podzielniki kosztów rejestrujące wskazania w postaci jednostek cyfrowych.

8. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez instalację c.o. i c.w.u.

9. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd.

## § 5

### ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

1. Koszty dostawy energii cieplnej do budynków obejmują koszty obciążeń za energię cieplną dostarczaną przez przedsiębiorstwo energetyczne, na podstawie wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych ciepła zainstalowanych w węzłach oraz obowiązującej taryfy dla ciepła, a w przypadku budynków w których ciepło wytwarzane jest w kotłowni lokalnej na podstawie kosztu zakupu paliwa.

2. Koszty energii cieplnej dzielimy na:

a) koszty stałe, które obejmują:

- opłatę za moc zamówioną,
- opłatę stałą za usługi przesyłowe, zależną od mocy zamówionej,
- opłaty abonamentowe i dystrybucyjne,

b) koszty zmienne, do których należą:

- opłata za ciepło na podstawie wskazania układu pomiarowego,
- opłata zmienna za usługę przesyłową,
- opłata za nośnik ciepła.

Wyżej wymienione koszty fakturowane są przez przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych zamontowanych w węźle cieplnym oraz na podstawie mocy zamówionej określonej w umowie z dostawcą energii.

3. Do kosztów energii cieplnej zalicza się także opłaty związane z obsługą i konserwacją węzłów oraz kotłowni lokalnych. Koszty te rozliczane są jako koszty stałe i uwzględnione są w rozliczeniach kosztów dostawy ciepła.

4. Koszty centralnego ogrzewania ustala się z uwzględnieniem części wspólnych w budynku i strat na instalacji wewnętrznej (poziomy w piwnicy, pionowy oraz cyrkulacje c.o. i c.w.u.).

5. Koszty ogrzewania części wspólnych ustala się obliczając procentowy udział powierzchni części wspólnych w budynku do łącznej powierzchni użytkowej lokali.

6. Pozostała część kosztów zmiennych c.o. stanowi koszty ogrzewania lokali.

7. Koszty ogrzewania części wspólnych oraz koszty stałe lokali rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali.

8. Koszty zmienne centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym dzielone są proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów ogrzewania lokalowych z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.
9. Współczynniki wyrównawcze eliminują niekorzystne lokalizacje mieszkaniowe (np. parter, mieszkania szczytowe czy mieszkania na ostatniej kondygnacji).
10. Koszty stałe c.o., podgrzania c.w.u. oraz ogrzewania części wspólnych w okresie rozliczeniowym dzielone są proporcjonalnie do powierzchni lokali w budynku.
11. Rozliczenie kosztów zmiennych przygotowania c.w.u. stosuje się wskazania wodomierzy lub liczbę osób zamieszkujących lokal.
12. Koszty zmienne podgrzania wody rozlicza się proporcjonalnie do zużycia podgrzanej wody według wzoru: koszty zmienne podgrzania c.w.u. podzielone przez sumę zużycia ciepłej wody w budynku (suma zużycia wszystkich liczników indywidualnych w budynku).
13. Koszty serwisu rozliczeniowego są doliczane oddzielnie i rozliczane indywidualnie na każdego użytkownika, proporcjonalnie do ilości zamontowanych podzielników kosztów ogrzewania w danym lokalu.

## § 6

Rozliczenie kosztów dostawy ciepła zawierają:

1. wysokość kosztów centralnego ogrzewania budynku,
2. wysokość kosztów stałych przypadających na dany lokal,
3. wskazania podzielników oraz suma jednostek zużytych z wartością zużycia energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
4. sumę wniesionych zaliczek w okresie rozliczeniowym,
5. saldo rozliczenia:
  - a) nadpłata – która zaliczana jest na poczet bieżących opłat za użytkowanie lokalu, a w przypadku osób zalegających z opłatami rozliczenie zaliczane jest na poczet zaległości. Na pisemny wniosek nadpłatę można zwrócić na konto bankowe w terminie 14 dni od daty dostarczonego wniosku;
  - b) niedopłata – zostaje zaliczona na poczet obciążenia konta eksploatacyjnego i winna być uregulowana w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów dostawy ciepła.

## § 7

**W przypadku:**

1. stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem,
2. stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza lub podzielnika ciepła, m.in. przez powstrzymanie biegu urządzeń pomiarowych przez ingerencję z zewnątrz wykazanego przez wskaźnik pola

magnetycznego,

3. uszkodzenia lub zerwania plomb,
4. samowolnego demontażu wodomierza lub podzielnika ciepła,
5. zmianę wielkość, rodzaju lub parametru grzejnika bez zgody,
6. zmianę lokalizację podzielnika,

użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego oraz zobowiązany do zapłaty kary umownej w kwocie równoważnej maksymalnego zużycia energii cieplnej w lokalu z możliwością cofnięcia się do trzech lat wstecz od daty ustalenia nieprawidłowości.

7. w przypadku awarii podzielnika ciepła lub wodomierza bez winy użytkownika lokalu, ilość zużytych jednostek określa się średnią z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych dla danego podzielnika lub wodomierza,
8. w przypadku zmiany grzejników w lokalu właściciel lub najemca ponosi koszt przeniesienia podzielników zgodnie z obowiązującym cennikiem firmy serwisującej.