

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY
CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ W
BUDYNKACH, KTÓRYCH WŁAŚCICIELEM LUB ZARZĄDCĄ JEST
TCZEWSKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa zasady rozliczania opłat za ciepło dostarczone do lokali na potrzeby ich użytkowników w budynkach, których właścicielem lub zarządcą jest Tczewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tczewie (dalej jako Zarządca).

§ 2

Regulamin opracowano w oparciu o przepisy:

- 1) ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1385, ze zm.),
- 2) rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07 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 (Dz.U. z 2021 r., poz. 2273),
- 3) rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 t., nr 74, poz. 836, ze zm.),
- 4) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048, ze zm.),
- 5) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725, ze zm.).

§ 3

1. Zarządca reprezentuje właścicieli lub najemców lokali wobec dostawcy ciepła.
2. Zarządca jest zobowiązany do rozliczania opłat za dostawę ciepła na poszczególne lokale.
3. Opłaty o których mowa wyżej stanowią opłaty niezależne od właścicieli lub najemców lokali i nie stanowią kosztów zarządu nieruchomością wspólną.
4. Określone w rozliczeniu opłaty za dostawę ciepła do poszczególnych lokali obciążają właścicieli lub najemców tych lokali.

§ 4

Dostawa energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (C.O.) i podgrzania wody użytkowej budynku (C.W.U.) jest rozliczana raz w ciągu roku, tj. na dzień 30 listopada.



II. ZASADY NALICZANIA ZALICZEK NA POCZET KOSZTÓW OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

§ 5

1. Na pokrycie kosztów ogrzewania właściciele lub najemcy lokali wpłacają co miesiąc, do 15-dnia każdego miesiąca, opłatę zaliczkową, której wysokość określa Zarządca na podstawie ogółu kosztów zakupu ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz bieżących taryf opłat za ogrzewanie określonych przez dostawcę ciepła.
2. Wysokość opłat zaliczkowych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
 - 1) wprowadzenia zmiany taryf opłat przez dostawcę ciepła,
 - 2) wprowadzenia zmiany cen wody i ścieków przez dostawcę wody,
 - 3) stwierdzenia przez Zarządcę znacznego spadku lub wzrostu kosztów.
3. O zmianie wysokości opłat zaliczkowych Zarządca jest zobowiązany powiadomić właścicieli lub najemców lokali w formie pisemnej.

III. PODZIAŁ KOSZTÓW

§ 6

Z ogółu kosztów ogrzewania budynku i kosztów ciepłej wody, wydziela się:

- 1) **koszty stałe**, określane w comiesięcznych fakturach wystawianych przez dostawcę ciepła, na które składają się:
 - opłata za moc zamówioną (zł/MW),
 - opłata stała za usługi przesyłowe (zł/MW),
- 2) **koszty zmienne**, określane podobnie jak koszty stałe, na które składają się:
 - opłata za zakupioną energię cieplną (zł/GJ),
 - opłata zmienna za usługi przesyłowe (zł/GJ).

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 7

1. Koszty ogrzewania budynku to suma wszystkich kosztów związanych z zakupem energii cieplnej na cele ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym. Na koszty zakupu ciepła składają się w szczególności koszty stałe i zmienne wynikające z ilości zużytych jednostek energii cieplnej (GJ).
2. Koszty ogrzewania oblicza się na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez dostawcę za dany okres rozliczeniowy.

§ 8

1. Rozliczanie kosztów ogrzewania następuje na podstawie wskazań ciepłomierzy na wejściu do budynku oraz liczników energii cieplnej zainstalowanych na klatce schodowej przy lokalu mieszkalnym.
2. Rozliczenia kosztów ogrzewania budynków całkowicie opomiarowanych dokonuje się:



- w części dotyczącej **kosztów stałych** proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
- w części dotyczącej **kosztów zmiennych** w podziale na:
 - 50% Koszty wspólne (koszt: strat ciepła w węźle i instalacji C.O., ogrzewania pomieszczeń wspólnych, ciepła pionów grzewczych) rozliczane w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali określonej w umowie kupna lub najmu,
 - 50% Koszty zużycia (koszty ciepła emitowanego przez grzejniki w lokalach) rozliczane według wskazań liczników energii cieplnej zainstalowanych na klatce schodowej przy lokalu.

Ponadto w rozliczeniu kosztów zużycia stosuje się **współczynniki korekcyjne** z tytułu położenia lokalu w bryle budynku (załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu).

W celu przeprowadzenia prawidłowego rozliczenia kosztów ciepła określa się minimalny i maksymalny koszt zmienny, zależny od zużycia w lokalach:

- **Koszt zmienny minimalny** lokalu ustala się jako iloczyn jego powierzchni grzewczej i 50% zużycia przypadającego na 1 m² w jednostce rozliczeniowej.
- **Koszt zmienny maksymalny** lokalu ustala się jako iloczyn jego powierzchni grzewczej i 250% zużycia przypadającego na 1 m² w jednostce rozliczeniowej.

Korekty zużycia dokonane na podstawie kosztu zmiennego minimalnego i maksymalnego mają wpływ na ostateczną ilość jednostek zużycia w dalszej części rozliczenia.

3. W lokalu, w którym nastąpiła awaria ciepłomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie ciepłomierza nie jest możliwe: koszty ogrzewania dla tego lokalu, zostaną wyliczone wg średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na 1 m² powierzchni, z uwzględnieniem powierzchni tego lokalu.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁEJ WODY

§ 9

1. Koszty zmienne C.W.U. otrzymujemy poprzez pomnożenie sumarycznej wartości odczytów z liczników lokatorów (C.W.U.) x 0,26 GJ (ilość potrzebna do podgrzania 1 m³ wody) x stawka 1GJ. Następnie otrzymaną wartość kosztową dzielimy przez sumaryczną wartość odczytów C.W.U. i mnożymy przez wskazanie licznika C.W.U. każdego lokatora.
2. W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania wody dla tych lokali, zostaną wyliczone wg średniego zużycia w danym lokalu z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Właściciel lub najemca lokalu nie może odłączyć użytkowanego lokalu od instalacji C.O. lub C.W.U. bez zgody Zarządcy.
2. Zmiana usytuowania grzejnika C.O. wymaga zgody Zarządcy.
3. Każde uszkodzenie lub demontaż liczników energii cieplnej oraz wodomierzy winno być zgłoszone niezwłocznie Zarządcy.



4. Okres legalizacji wodomierzy zainstalowanych w lokalach wynosi 5 lat. Po tym okresie wodomierze podlegają obowiązkowej legalizacji lub wymianie.

§ 11

4. Zarządca jest zobowiązany do przedłożenia wszystkim właścicielom lub najemcom lokali rachunków rozliczeniowych (uwzględniających nadpłaty i niedopłaty) na koniec okresu rozliczeniowego.
5. Każdy właściciel lub najemca ma prawo – w terminie 14 dni od daty otrzymania rachunku rozliczeniowego – do złożenia reklamacji. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
6. Złożenie reklamacji nie upoważnia właściciela lub najemcy lokalu do wstrzymania uregulowania niedopłaty.
7. Właściciel lub najemca lokalu ponosi dodatkowo koszty:
 - 1) wymiany licznika energii cieplnej lub wodomierza - w przypadku jego uszkodzenia,
 - 2) legalizacji i wymiany licznika energii cieplnej i wodomierza na instalacji C.W.U. – w przypadku braku środków zgromadzonych na Funduszu Remontowym.

§ 12

W przypadku wystąpienia nadpłaty z tytułu opłat za C.O. lub C.W.U. Zarządca jest upoważniony do pokrycia – w pierwszej kolejności – niedopłat z tytułu innych zobowiązań właściciela lub najemcy lokalu. O dokonanych przepływach finansowych Zarządca powiadamia na piśmie użytkownika.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy określone w § 2.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą począwszy od okresu rozliczeniowego za rok 2024.

Tczew, 28.12.2023 r.

PREZES ZARZĄDU
TTBS Sp. z o.o. w Tczewie

Arkadiusz Woźniak

Tczewskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o.
83-110 TCZEŃ, ul. Kółkarska 9
NIP 593-22-88-554 REGON 192217255