

## **Regulamin rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie lokali i przygotowanie ciepłej wody użytkowej, dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku oraz zużytej wody**

Dla Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Okólna 130 w Toruniu.

### **§ 1.**

Regulamin niniejszy stanowi podstawę do indywidualnych rozliczeń kosztów energii cieplnej i zużytej wody w lokalach mieszkalnych przy zastosowaniu metody wykorzystującej wskazania urządzeń pomiarowych.

Wybrana metoda rozliczania kosztów energii cieplnej i zużytej wody powinna stymulować energooszczędne zachowania użytkowników lokali oraz zapewniać ponoszenie opłat odpowiednio do zużycia ciepła i wody, zgodnych z zasadą „płacenia za siebie”.

1. Regulamin opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących przepisach:
  - a) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. (Dz. U. z 2017 r., poz. 220, z późn. zmianami),
  - b) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 80/00 poz. 903 z późn. zmianami),
  - c) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zmianami),
  - d) Umowa zawarta pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a PGNIG S.A. w Gdańsku,
  - e) Umowa zawarta pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a Toruńskimi Wodociągami Sp. z o.o.,
2. Określenie pojęć występujących w regulaminie:
  - a) okres rozliczeniowy – dwunastomiesięczny okres, za jaki jest wykonywane rozliczenie kosztów energii cieplnej liczony od dnia 1 czerwca do 31 maja,
  - b) lokal – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), z wyłączeniem lokali o innym przeznaczeniu,
  - c) energia cieplna – energia zużyta do ogrzewania lokali oraz podgrzania wody,
  - d) urządzenie pomiarowe – licznik ciepła, umieszczony w szachcie na klatce schodowej, określający zużycie energii cieplnej w jednostkach fizycznych (GJ) oraz wodomierz rejestrujący zużycie wody w lokalu (m<sup>3</sup>),
  - e) c.w.u. – ciepła woda użytkowa, podgrzana własną kotłownią, której zużycie rejestrują indywidualne wodomierze zainstalowane w lokalach,

### **§ 2.**

1. Rozliczeniu, na właścicieli lokali podlegają wszystkie wydatki związane z rozliczaniem kosztów energii cieplnej ponoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową, w szczególności związane z:
  - a) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom,
  - b) eksploatacją własnego źródła ciepła oraz sieci przesyłowych i węzłów cieplnych obsługujących budynek,
  - c) kosztami dokonywanych odczytów liczników ciepła,
  - d) wydatki związane z rozliczaniem kosztów energii cieplnej ponoszone przez Wspólnotę Mieszkaniową na rzecz innych podmiotów.

### **§ 3.**

Rozliczenie kosztów energii cieplnej przeprowadzane jest na dzień 31 maja danego roku.

### **§ 4.**

1. Opłaty za koszty energii cieplnej pobierane są przez 12 miesięcy w roku. Opłata ta ma charakter zaliczkowy i podlega rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
  - a) Zarząd Wspólnoty celem uwzględnienia w zaliczkach dające się przewidzieć koszty – może odpowiednio zwiększyć wysokość opłacanych zaliczek za energię cieplną. Wysokość opłaty zaliczkowej na kolejne okresy rozliczeniowe ustalana będzie w oparciu o wielkość kosztów ponoszonych w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększoną do 15%, jako zabezpieczenie ewentualnego wzrostu kosztów z tytułu niekorzystnych warunków atmosferycznych lub wprowadzeniu przez dostawców zmian cen,
  - b) w przypadku wystąpienia niedoboru środków finansowych w stosunku do wielkości kosztów (na podstawie otrzymanych faktur od dostawców) – Zarządca, po akceptacji Zarządu, upoważniony

jest do zmiany wysokości opłat zaliczkowych wnoszonych przez właścicieli do wysokości zapewniającej zapłatę faktur, niezależnie od tego czy upłynął termin rozliczenia.

2. W przypadku nieuregulowania w terminie należności wynikających z tytułu ustalonych opłat zaliczkowych za dostawę energii cieplnej do lokalu od w/w należności naliczane będą odsetki ustawowe oraz koszty obsługi prawnej.

#### § 5.

Podstawą dokonania rozliczenia kosztów energii cieplnej w lokalu jest odczyt urządzeń pomiarowych dokonywany przez specjalistyczną firmę lub Zarządcę Wspólnoty.

#### § 6.

1. Całkowity koszt energii cieplnej składa się z:
  - a) części obejmującej koszty ogrzewania poszczególnych lokali w budynku i rozliczane są na podstawie indywidualnych wskazań liczników ciepła,
  - b) części obejmującej koszty podgrzania wody, rozliczanych na podstawie indywidualnych wodomierzy ciepłej wody.
2. Właściciele lokali, są jednocześnie właścicielami urządzeń pomiarowych i ponoszą koszty związane z ich eksploatacją.

#### § 7.

1. Rozliczenia kosztów energii cieplnej dokonuje się według następującej zasady:
  - a) całkowity koszt energii cieplnej podzielony jest na koszty ogrzewania poszczególnych lokali stanowiący 60 % kosztów całkowitych oraz koszty podgrzania c.w.u. stanowiące 40 % kosztów całkowitych,
  - b) koszty ogrzewania lokali dzielone są przez sumę GJ wykazanych na licznikach ciepła w celu ustalenia ceny jednostkowej 1 GJ,
  - c) koszty podgrzania c.w.u. dzielone są przez sumę wskazań wodomierzy ciepłej wody w celu ustalenia ceny jednostkowej 1 m<sup>3</sup>,
2. Rozliczenia kosztów energii cieplnej dokonuje się według wzoru:

$$K_c = K_{co}(60\%) + K_{cwu}(40\%)$$

$$K_{1GJ} = \frac{K_{co}}{\sum Lc}$$

$$K_{1m^3} = \frac{K_{cwu}}{\sum Lcw}$$

gdzie:

$K_c$  – koszt całkowity energii cieplnej

$K_{co}$  – koszt centralnego ogrzewania

$K_{cwu}$  – koszt podgrzania c.w.u.

$K_{1GJ}$  – cena jednostkowa 1 GJ

$K_{1m^3}$  – cena jednostkowa podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody

$\sum Lc$  – suma wskazań liczników ciepła

$\sum Lcw$  – suma wskazań wodomierzy ciepła

3. Wyliczone w ten sposób ceny jednostkowe rozliczane są zgodnie ze wskazaniem indywidualnych urządzeń pomiarowych.

#### § 8.

1. Całkowity koszt dostawy wody do budynku i odprowadzenia ścieków składa się z:
  - a) części obejmującej koszty wody dostarczonej do poszczególnych lokali w budynku, rozliczane są na podstawie indywidualnych wskazań wodomierzy oraz koszty dokonywanych odczytów,
  - b) części obejmującej koszty wody służącej do podlewania tarasów przynależnych do lokali, z zaworu znajdującego się na ścianie budynku pod kotłownią, rozliczanej na podstawie wskazań

- wodomierza przez użytkowników wyrażających pisemny akces jej użytkowania, bez kosztów odprowadzenia ścieków oraz koszty dokonywanych odczytów,
- c) części obejmującej koszty, z dwóch opomiarowanych zaworów, służącej utrzymaniu części wspólnej oraz koszty dokonywanych odczytów. Rozliczenie tej części jest proporcjonalnie do udziałów, bez kosztów odprowadzenia ścieków.
2. Koszty wynikające z różnicy pomiędzy odczytem głównego wodomierza, a sumą wodomierzy indywidualnych stanowią składnik kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i są rozliczane w pozycji zaliczka i koszty eksploatacji /media wspólne/. Koszty te obciążają eksploatację budynku w rocznym rozliczeniu finansowym nieruchomości i są rozliczane.

#### **§ 9.**

W przypadku zmiany właściciela lokalu, na jego wniosek można dokonać między odczytu liczników. Rozliczenie jest wykonywane wyłącznie dla aktualnego właściciela i ponosi on wszelkie koszty rozliczeń.

#### **§ 10.**

1. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia okaże się, iż wniesione przez właściciela lokalu zaliczki w okresie rozliczeniowym nie pokryją kosztów dostawy energii cieplnej i wody do lokalu, to wówczas zobowiązany jest on do pokrycia różnicy w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Od wpłat dokonanych po tym terminie będą naliczane odsetki ustawowe.
2. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia okaże się, iż wniesione przez właściciela lokalu zaliczki w okresie rozliczeniowym będą wyższe od kosztów dostawy energii cieplnej i wody do lokalu – to wówczas nadpłata ulega rozliczeniu przy najbliższej opłacie zaliczkowej (a w razie potrzeby i następane) za dostawę ciepła i wody do lokalu.

#### **§ 11.**

Odwołania dotyczące rozliczenia kosztów dostawy mediów do poszczególnych lokali należy składać w siedzibie Zarządcy Wspólnoty w terminie do 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. W przeciwnym wypadku reklamacja nie będzie rozpatrywana. Odwołanie rozpatrzone zostanie przez Zarządcę Wspólnoty w terminie do 30 dni od daty wniesienia odwołania.

#### **§ 12.**

1. Urządzenia pomiarowe podlegają okresowej, obowiązkowej legalizacji. Zarządca Wspólnoty na Rocznym Zebraniu będzie informował Zebranie o konieczności dokonania legalizacji.
2. Czynności legalizacyjne wykonywane będą centralnie przez wyspecjalizowane firmy.
3. O terminie i sposobie legalizacji urządzeń pomiarowych, właściciele lokali powiadomi Zarządca Wspólnoty.
4. Koszty legalizacji urządzeń pomiarowych przynależnych do lokalu pokrywa jego właściciel.
5. Właściciele nieposiadający zalegalizowanych ciepłomierzy ponoszą opłaty według najwyższego kosztu ogrzewania lokalu w budynku.
6. Właściciele nieposiadający zalegalizowanych wodomierzy ponoszą opłaty ryczałtowe w wysokości wynikającej z różnicy kosztu dostawy wody do nieruchomości i kosztu wody dostarczonej do poszczególnych lokali na podstawie wskazań zalegalizowanych wodomierzy. Koszt ten dzielony jest na ilość lokali, w których nie dokonano legalizacji wodomierzy.
7. Koszty legalizacji pozostałych urządzeń pomiarowych obciążają Wspólnotę Mieszkaniową.

#### **§ 13.**

1. Właściciel lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę Wspólnoty o dostrzeżonych uszkodzeniach urządzeń pomiarowych, bądź zaworów termostatycznych lub plomb.
2. W przypadku stwierdzenia faktu:
  - a) uszkodzenia urządzeń wskaźnikowych lub plomb na urządzeniach,
  - b) uszkodzenia ciepłomierza, wodomierza lub plomb na tych urządzeniach
  - c) zdemontowania lub wymiany bez zgody Zarządcy grzejników lub urządzeń pomiarowych właściciel lokalu zobowiązany będzie do pokrycia kosztów ogrzewania zgodnie z § 12 pkt 5 i 6 regulaminu, przy czym w przypadku uszkodzenia urządzenia ponosi on dodatkowo koszty jego wymiany.
3. W przypadku stwierdzenia prób zafałszowania pomiarów urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych właściciel lokalu rozliczony będzie zgodnie z § 12 pkt. 5 i 6 regulaminu.

#### **§ 14.**

Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja właściciela lokalu w instalację centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody bez zgody Zarządcy i Zarządu Wspólnoty, a w szczególności:

- a) montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
- b) spuszczenia wody z instalacji centralnego ogrzewania.

#### **§ 15.**

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę do rozliczeń pomiędzy właścicielami lokali, a Wspólnotą Mieszkaniową.
2. Każdy właściciel lokalu Wspólnoty zobowiązany jest do przestrzegania postanowień regulaminu.
3. Regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr 3/2017 podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową na Rocznym Zebraniu w dniu 23 lutego 2017 roku i obowiązuje od najbliższych okresów rozliczeniowych.