

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA  
ORAZ KOSZTÓW CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY  
W BUDYNKACH ZARZĄDZANYCH PRZEZ  
ADMINISTRACJĘ DOMÓW MIESZKALNYCH SPÓŁKA Z O.O. w DĘBICY**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

**§ 1**

1. Regulamin określa zasady rozliczania opłat za ciepło dostarczone do lokali na potrzeby ich użytkowników w budynkach, których zarządcą jest Administracja Domów Mieszkalnych Spółka z o.o. w Dębicy.
2. Zasady rozliczania opłat za ciepło dotyczą w szczególności:
  - 1) lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność osób fizycznych i prawnych we wspólnotach mieszkaniowych,
  - 2) lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Gminy Miasta Dębicy użytkowanych na zasadach najmu zarówno we wspólnotach mieszkaniowych jak i w budynkach będących w wyłącznym władaniu Gminy.

**§ 2**

Regulamin opracowano w oparciu o przepisy zawarte w:

- 1) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2021r. poz. 716 z późn. zm.),
- 2) Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021r o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r., poz. 868),
- 3) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
- 4) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
- 5) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
- 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019r. poz. 1065, z późn. zm.),
- 7) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r., poz. 172),
- 8) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2021r., poz. 1048),
- 9) Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2021r., poz. 2068),
- 10) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020r., poz. 1740 z późn. zm.),
- 11) Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
- 12) Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
- 13) Kodeksie cywilnym.

### § 3

1. Zarządca reprezentuje właścicieli 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 lokali i nie stanowią kosztów zarządu nieruchomością wspólną; dotyczą one w równym stopniu najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.
4. Określone w rozliczeniu opłaty za dostawę ciepła do poszczególnych lokali obciążają właścicieli (użytkowników) tych lokali i są zobowiązaniem podzielnym w myśl przepisów Kodeksu cywilnego.

### § 4

Okresem rozliczeniowym dostawy energii cieplnej do centralnego ogrzewania budynku oraz do podgrzania centralnej ciepłej wody jest rok kalendarzowy.

## II. PODSTAWA ROZLICZEŃ.

### § 5

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 jednostek energii cieplnej (GJ).
2. Koszty ogrzewania oblicza się na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez dostawcę (MPEC) w danym okresie rozliczeniowym.
3. Do kosztów ogrzewania dolicza się koszty odczytu wskazań podzielników kosztów, liczników ciepła wraz z wykonaniem rozliczenia przez specjalistyczną firmę rozliczeniową, a także koszt leasingu urządzeń podzielnikowych.

### § 6

1. Regulamin określa sposób rozliczania kosztów ogrzewania w budynkach:
  - a) całkowicie opomiarowanych – budynki wyposażone w ciepłomierz na wejściu do budynku oraz podzielniki kosztów lub liczniki ciepła zainstalowane w lokalach,
  - b) częściowo opomiarowanych – budynki wyposażone wyłącznie w ciepłomierze na wejściu do budynku,
  - c) nieopomiarowanych – budynki bez ciepłomierza zasilane z kotłowni lokalnych.
2. Rozliczenia kosztów ogrzewania budynków całkowicie opomiarowanych dokonuje się:
  - w części dotyczącej kosztów stałych, oraz kosztów ogrzewania części wspólnych i pomieszczeń nieopomiarowanych w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali określonej w umowie kupna lub najmu
  - w części dotyczącej kosztów zmiennych, według wskazań podzielników kosztów lub liczników ciepła zainstalowanych w lokalach
3. Podstawą rozliczenia kosztów ogrzewania w budynkach częściowo opomiarowanych i nieopomiarowanych jest powierzchnia użytkowa lokalu określona jak wyżej.

### III.ZASADY NALICZANIA ZALICZEK NA POCZET KOSZTÓW OGRZEWANIA

#### § 7

1. Na pokrycie kosztów ogrzewania użytkownicy lokali wpłacają co miesiąc opłatę zaliczkową, którą określa Zarządca na podstawie ogółu kosztów zakupu ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. Opłata zaliczkowa (**OZ**) stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w § 6, ust. 2 i 3 i wskaźnika kosztu ogrzania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku (**W<sub>KO</sub>**). Wartości te określa się wg wzorów:

$$OZ = P_{UL} \times W_{KO} \quad [zł/m-c]$$

$$W_{KO} = \frac{K_Q}{P_{UB}} : 12m-cy \quad [zł/m^2 m-c]$$

gdzie:

- **P<sub>UL</sub>** – powierzchnia użytkowa lokalu [m<sup>2</sup>]
- **P<sub>UB</sub>** – powierzchnia użytkowa lokali w budynku [m<sup>2</sup>]
- **K<sub>Q</sub>** – ogół kosztów zakupu ciepła zużytego na ogrzewanie [zł/rok]

#### III.1. Rozliczenie budynków opomiarowanych.

#### § 8

W budynkach opomiarowanych rozróżnia się:

- 1) lokale opomiarowane tj. lokale wyposażone w określoną w dokumentacji ilość sprawnie działających podzielników kosztów ogrzewania lub liczników ciepła.
- 2) lokale nieopomiarowane tj. lokale, w których:
  - nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na co najmniej jednym z grzejników podlegających opomiarowaniu (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika lokalu na montaż, nieobecność użytkownika w czasie montażu podzielników w budynku),
  - nie zamontowano liczników ciepła,
  - odmówiono podpisu karty odczytu po dokonaniu komisijnego sprawdzenia podzielników,
  - nie dokonano odczytu ze względu na brak zgody użytkownika, nieobecność użytkownika podczas przeprowadzania odczytów,
  - podzielnik został zdjęty lub uszkodzony przez użytkownika, a fakt ten nie został zgłoszony Zarządcy,
  - dokonano samowolnie zmiany grzejnika lub jego usytuowania.

#### § 9

1. Z ogółu kosztów ogrzewania budynku, o których mowa w § 5, ust. 1 wydziela się:
  - a) **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),
  - b) **koszty odczytu** wskazań podzielników kosztów wraz z wykonaniem rozliczenia przez specjalistyczną firmę rozliczeniową,
  - c) **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)

2. **Koszty stałe, koszty odczytu oraz 30% kosztów zmiennych** rozlicza się proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowych ogrzewanych lokali mieszkalnych i użytkowych. Ta część opłat pokrywa koszty ogrzewania klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych, a także pomieszczeń pozbawionych możliwości regulowania temperatury np. łazienek i przedpokojów ogrzewanych z pionów grzejnych.
3. W lokalach opomiarowanych podzielnikami ciepła pozostałe **70% kosztów zmiennych** dzieli się przez sumę wskazań na podzielnikach i po ich skorygowaniu współczynnikami redukcyjnymi uwzględniającymi wielkość grzejnika i jego wydajność energetyczną oraz współczynnikami uwzględniającymi usytuowanie lokalu (lokal skrajny, najwyższe piętro, parter, lokal nad piwnicą nie ogrzewaną itp.) określa się kwotę na jednostkę zredukowaną do indywidualnego naliczenia wartości zużytego ciepła składającego się na koszt zmienny.
4. W lokalach opomiarowanych licznikami ciepła pozostałe **70% kosztów zmiennych** dzieli się przez sumę wskazań na licznikach ciepła i po ich skorygowaniu współczynnikami uwzględniającymi usytuowanie lokalu (lokal skrajny, najwyższe piętro, parter, lokal nad piwnicą nie ogrzewaną itp.) określa się kwotę na jednostkę zredukowaną do indywidualnego naliczenia wartości zużytego ciepła składającego się na koszt zmienny.
5. We Wspólnotach Mieszkaniowych, w których dotychczas podjęto uchwały w sprawie procentowego podziału kosztów stałych i zmiennych dopuszcza się uchwalone podziały.
6. Współczynniki redukcyjne określa Zarządca w oparciu o zalecenia firm specjalistycznych.
7. W mieszkaniach opomiarowanych podzielnikami kosztów ciepła stosuje się rozliczenie z kalkulacją kosztu/zużycia maksymalnego i minimalnego.

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) zostaje wyznaczona maksymalna i minimalna wartość zużycia ciepła dla poszczególnych lokali zgodnie ze wskazaną niżej metodą:

- **Maksymalne** zużycie wyliczone jak wartość zużycia ciepła konieczna do utrzymania temperatury 24°C w lokalu zgodnie z algorytmem systemu rozliczeniowego ista Polska,

- **Minimalne** zużycie wyliczone jak wartość zużycia ciepła konieczna do utrzymania temperatury 16°C w lokalu zgodnie z algorytmem systemu rozliczeniowego ista Polska.

## § 10

Koszty ogrzewania lokali nie opomiarowanych oblicza się sumując koszty stałe jak dla lokali opomiarowanych i koszty zmienne, które ustala się na podstawie największego zużycia ciepła w budynku przypadającego na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu opomiarowanego.

### III. 2. Rozliczenie budynków częściowo opomiarowanych.

## § 11

1. Sumę kosztów stałych i zmiennych określonych przez dostawcę ciepła dla budynku dzieli się przez całkowitą powierzchnię użytkową lokali ogrzewanych centralnie uzyskując średni koszt ogrzania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
2. Koszt ogrzewania lokalu stanowi iloczyn średniego kosztu ogrzania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynku i powierzchni użytkowej lokalu.

### III. 3. Rozliczenie budynków nieopomiarowanych.

#### § 12

1. Koszt ciepła jest równy kosztowi jego produkcji i stanowi sumę kosztów: paliw, zużytej energii elektrycznej, przeglądów okresowych, bieżących kontroli i napraw urządzeń.
2. Koszt ogrzewania lokalu oblicza się w sposób opisany w § 11.

### IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY (C.C.W.)

#### § 13

1. Koszt Centralnej Ciepłej Wody (C.C.W.) to suma kosztów zakupu ciepła zużytego do podgrzania wody oraz kosztów wody zimnej (wraz z kosztem odprowadzonych ścieków) przeznaczonej do podgrzania.
2. Koszt ciepła zużytego do podgrzania wody określa się na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez dostawcę ciepła (MPEC Spółka z o.o.) w danym okresie rozliczeniowym.
3. Koszt wody przeznaczonej do podgrzania oblicza się mnożąc cenę 1m<sup>3</sup> wody zimnej (wraz ze ściekami) obowiązującą w danym okresie rozliczeniowym przez ilość m<sup>3</sup> wody przeznaczonej do podgrzania ustalonej na podstawie odczytu wskazań wodomierza na dopływie do instalacji C.C,W.)

#### § 14

1. Z ogółu kosztów C.C.W. w budynku, o których mowa w § 13, ust. 1 wydziela się:
  - a) **koszty stałe**, określane w comiesięcznych fakturach wystawianych przez dostawcę ciepła (MPEC), na które składają się
    - opłata za moc zamówioną (zł/MW),
    - opłata stała za usługi przesyłowe (zł/MW),
  - b) **koszty zmienne** określane w comiesięcznych fakturach wystawianych przez dostawcę ciepła (MPEC) oraz dostawcę wody zimnej, na które składają się:
    - opłata za zakupioną energię cieplną (zł/GJ),
    - opłata zmienna za usługi przesyłowe (zł/GJ)
    - koszt wody zimnej przeznaczonej do podgrzania (wg wskazań wodomierza na dopływie do instalacji C.C,W.)
2. **Koszty stałe** rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku, których użytkownicy korzystają z centralnej ciepłej wody.
3. **Koszty zmienne** dzieli się przez sumę wskazań wodomierzy indywidualnych zamontowanych na instalacji C.C.W. w poszczególnych lokalach.

#### § 15

1. Na pokrycie kosztów ciepłej wody użytkownicy lokali wpłacają co miesiąc opłatę zaliczkową, którą stanowi suma kosztów stałych i kosztów zmiennych określonych przez Zarządcę dla poprzedniego okresu rozliczeniowego.
  - a) Koszt stały (**K<sub>S</sub>**) dla danego lokalu określa się wg wzoru:

$$K_S = \frac{K_{QS}}{P_{UB}} \times P_{UL} \quad [zł]$$

- b) Koszt zmienny (**K<sub>Z</sub>**) dla danego lokalu określa się wg wzoru:

$$K_z = \frac{K_{Qz} + K_{Wz}}{\sum V_{Cwi}} \times V_{Cwi} \text{ [zł]}$$

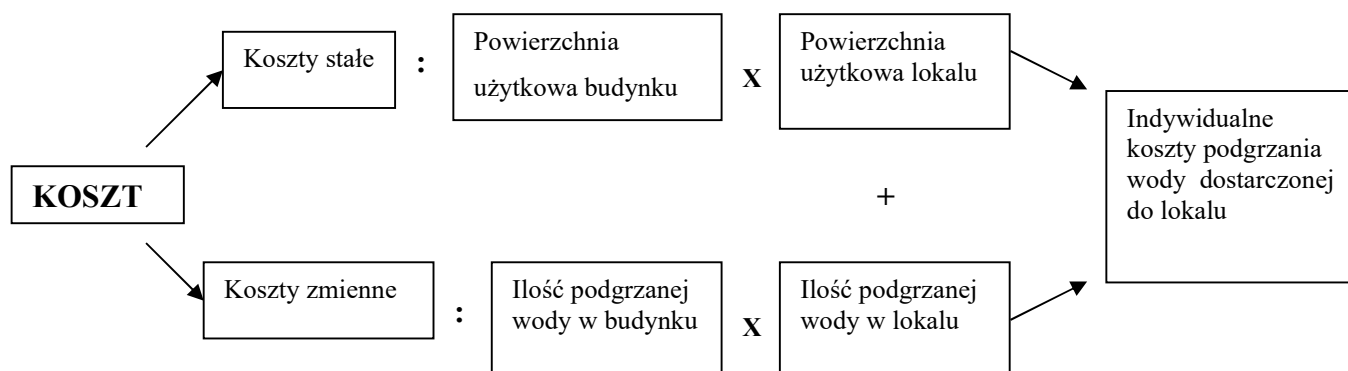
c) Opłata zaliczkowa:  $OZ = (K_s + K_z) : 12m\text{-cy}$  [zł/m-c]

gdzie:

- $K_{Qs}$  – ogół kosztów stałych ciepła zużytego do podgrzania wody [zł/rok]
- $K_{Qz}$  – ogół kosztów zmiennych ciepła zużytego do podgrzania wody [zł/rok]
- $K_{Wz}$  – ogół kosztów wody zimnej przeznaczonej do podgrzania [zł]
- $V_{Cwi}$  – ilość wody podgrzanej wg wskazania wodomierza indywidualnego [ $m^3$ /rok]
- $\sum V_{Cwi}$  – ogół wody podgrzanej (suma wskazań wodomierzy indywidualnych) [ $m^3$ /rok]
- $P_{UL}$  – powierzchnia użytkowa lokalu [ $m^2$ ]
- $P_{UB}$  – powierzchnia użytkowa budynku [ $m^2$ ]

### § 16

1. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Zarządca określa – dla danego budynku – rzeczywistą wielkość zużycia oraz rzeczywisty koszt C.C.W. i w oparciu o te wielkości rozlicza koszty ciepłej wody dostarczonej do każdego lokalu wg poniższego schematu:



2. Jeśli suma wpłaconych zaliczek jest większa od całkowitego kosztu C.C.W. w budynku (nadpłata) nastąpi zwrot nadwyżki w wysokości proporcjonalnej do ilości  $m^3$  zużytej C.C.W. przez danego użytkownika lokalu.
3. W przypadku, gdy wpłacone zaliczki nie pokrywają całkowitego kosztu C.C.W. Zarządca określi wysokość dopłaty proporcjonalnie do ilości  $m^3$  zużytej C.C.W. przez danego użytkownika.

## V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

### § 17

1. Instalacja C.O. wraz z grzejnikami oraz instalacja C.C.W. do zaworu odcinającego przed wodomierzem zainstalowanym w lokalu stanowią części wspólne budynku.
2. Zarówno właściciel jak i najemca lokalu nie może odłączyć użytkowanego lokalu od instalacji C.O. bez zgody wspólnoty mieszkaniowej.
3. Zmiana usytuowania grzejnika C.O. wymaga zgody Zarządcy.
4. Każde uszkodzenie lub demontaż podzielników kosztów oraz wodomierzy winno być zgłoszone Zarządcy.
5. Wodomierze zainstalowane w lokalach podlegają obowiązkowej legalizacji 1 raz na 5 lat eksploatacji.

6. Każdy użytkownik lokalu zobowiązany jest do umożliwienia dokonania odczytów wskazań podzielników kosztów C.O. i liczników ciepła – uprawnionemu przedstawicielowi firmy rozliczającej, a w przypadku odczytów wskazań wodomierzy – uprawnionemu przedstawicielowi Zarządcy.
7. O terminach odczytów, o których mowa w ust.6 użytkownicy lokali będą powiadamiani przez Zarządcę z 7-dniowym wyprzedzeniem.
8. Dokonanie odczytów w innym terminie niż 2-krotnie określone w powiadomieniu obciąży użytkownika lokalu dodatkowymi kosztami.

### **§ 18**

1. Użytkownicy lokali wnoszą co miesiąc opłaty zaliczkowe na koszty dostawy ciepła na cele ogrzewania oraz koszty centralnej ciepłej wody w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca w kasie Zarządcy lub na konto danej Wspólnoty mieszkaniowej.
2. Zarządca jest zobowiązany do przedłożenia wszystkim użytkownikom lokali rachunków rozliczeniowych (uwzględniających nadpłaty i niedopłaty) w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia z firmy rozliczeniowej.
3. Każdy użytkownik ma prawo – w terminie 14 dni od daty otrzymania rachunku rozliczeniowego – do złożenia reklamacji. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
4. Wysokość opłat zaliczkowych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
  - wprowadzenia zmiany taryf opłat przez dostawcę ciepła,
  - wprowadzenia zmiany cen wody i ścieków przez dostawcę wody,
  - stwierdzenia przez Zarządcę znacznego spadku lub wzrostu kosztów.O zmianie wysokości opłat zaliczkowych Zarządca jest zobowiązany powiadomić użytkowników lokali.
5. Użytkownik lokalu ponosi dodatkowo koszty:
  - obsługi podzielników kosztów C.O. oraz liczników ciepła i opracowania rozliczenia przez specjalistyczną firmę rozliczeniową,
  - koszty wymiany podzielnika kosztów oraz w przypadku jego uszkodzenia przez użytkownika lokalu,
  - koszty legalizacji i wymiany licznika ciepła na instalacji C.O. oraz wodomierza na instalacji C.C.W.

### **§ 19**

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

### **§ 20**

1. W przypadku gdy budynku są ogrzewane pomieszczenia o różnych wysokościach nie stanowiące części wspólnych do rozliczenia kosztów ogrzewania wprowadza się współczynnik „kubaturowy” zwiększający ich powierzchnię, równy ilorazowi ich wysokości i wysokości pozostałych lokali.
2. W przypadku gdy w budynku są lokale ogrzewane indywidualnie i występuje konieczność obliczenia kosztów ogrzewania klatek schodowych oraz innych części wspólnych, koszt ciepła zużytego na ten cel oblicza się proporcjonalnie do mocy grzejników, w tych pomieszczeniach w odniesieniu do całkowitej mocy grzejników zainstalowanych w budynku.

## § 21

1. Koszty ogrzewania lokali nieopomiarowanych, o których mowa w §8, pkt 2 oblicza się sumując koszty stałe naliczone jak dla lokali opomiarowanych oraz koszty zmienne, które ustala się na podstawie największego zużycia ciepła dla budynku przypadającego na 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania opomiarowanego .
2. W lokalach, w których został uszkodzony wodomierz oraz w lokalach gdzie nie udostępniono odczytu wodomierza w umówionych terminach, koszty C.C.W. będą naliczane ryczałtowo wg przeciętnych norm zużycia wody na każdą osobę uprawnioną do użytkowania lokalu określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. (Dz. U. Nr 8, poz. 70), tj. 5,40m<sup>3</sup> miesięcznie na osobę zamieszkałą w lokalu.
3. W przypadkach określonych w ust.2 do naliczenia kosztów przyjmuje się zużycie ciepłej wody w wysokości 30% normowego zużycia wody zimnej.

## § 22

1. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie zaliczek na poczet kosztów ogrzewania lub kosztów ciepłej wody stanowi podstawę upoważniającą Zarządcę do naliczenia ustawowych odsetek.
2. Zadłużenie przekraczające sześciomiesięczną zapłatę zaliczek, o których mowa w ust.1 upoważnia Zarządcę do dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego.

## § 23

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują przepisy określone w §2 Regulaminu.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem ogłoszenia z mocą obowiązującą od 01. 01. 2023 r.