

**Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach stanowiących własność Międzygminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tarnowskich Górach**

**Rozdział I**

**I. Wprowadzenie**

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na cele ogrzewania (c.o.) i podgrzania wody użytkowej (c.w.u.), doprowadzonej do budynków będących własnością Międzygminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą w Tarnowskich Górach
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach stanowiących własność Międzygminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. , wyposażonych w instalację c.o. lub c.w.u.

**II. Podstawa Prawna**

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. „Kodeks Cywilny” , (Dz. U.z 1964 r. nr.16 wraz z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne”, (Dz.U. z 1997 r. nr 54 poz. 348 wraz z późniejszymi zmianami),
3. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U.2000.98.1070 wraz z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. (Dz. U. z dnia 10 lipca 2001 r. wraz z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków

**III. Postanowienia ogólne**

**UŻYTE W NINIEJSZYM REGULAMINIE OKREŚLENIA OZNACZAJĄ:**

1. **Dostawca** - przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się wytwarzaniem ciepła w eksploatowanych przez to przedsiębiorstwo źródłach ciepła, przesyłaniem i dystrybucją oraz sprzedażą ciepła wytworzonego w tych źródłach lub zakupionego od innego przedsiębiorstwa energetycznego, z którym MTBS zawarł umowę na dostawę ciepła
2. **MTBS** – Międzygminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Tarnowskich Górach (zwany również **odbiorcą ciepła**),
3. **Budynek lub budynki** – wszystkie budynki stanowiące własność MTBS, w których znajdują się lokale użytkowe lub mieszkalne
4. **Lokal lub Lokale** – wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe znajdujące się w budynkach
5. **użytkownik lokalu** – osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do korzystania z lokalu znajdującego się w budynkach lub osoba korzystająca z lokalu bez podstawy prawnej,
6. **węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych,
7. **układ pomiarowo-rozliczeniowy** – dopuszczone do stosowania zgodnie z odpowiednimi przepisami zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła (ciepłomierze i wodomierze),

8. **koszt zakupu energii cieplnej** – suma wszystkich kosztów wyliczonych przez Dostawcę MTBS zgodnie z umową na dostawę ciepła zawartą między Dostawcą, a MTBS, za dostawę paliw gazowych lub ciepła z uwzględnieniem udzielonych MTBS upustów i bonifikat, a w przypadku dostarczania ciepła do budynków i lokali przez MTBS z własnych źródeł lub instalacji - wszystkie koszty związane z wyprodukowaniem i dostarczeniem ciepła w takich instalacjach lub źródłach w danym okresie rozliczeniowym
9. **c.o.** – centralne ogrzewanie,
10. **c.w.u.** – ciepła woda użytkowa
11. **kotłownia** – ogół urządzeń i instalacji cieplnych, będących własnym źródłem dostarczania ciepła przez MTBS do lokali znajdujących się w budynkach.

#### **IV. Zasady ustalania opłat za dostarczenie energii cieplnej oraz gazu na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody**

1. Podstawą ustalania opłat za dostawę ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla użytkowników poszczególnych lokali w danym okresie rozliczeniowym jest koszt zakupu energii cieplnej w tym okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenia kosztów zakupu ciepła dokonywane są odrębnie dla lokali znajdujących się w danym budynku lub grupie budynków, zasilanych z jednego węzła cieplnego, lub z jednej kotłowni.
3. Rozliczanie kosztów zakupu ciepła w części dotyczącej ogrzewania pomiędzy użytkownikami poszczególnych lokali dokonywane jest według następujących metod:
  - a) w odniesieniu do lokali wyposażonych w ciepłomierze – według wskazań ciepłomierzy oraz powierzchni danych lokali
  - b) w odniesieniu do lokali niewyposażonych w ciepłomierze – według powierzchni danych lokali
  - c) dla wspólnych części budynku użytkowanych przez użytkowników lokali takich jak klatka schodowa, suszarnia etc. - według powierzchni tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni zajmowanych przez danych użytkowników lokali
4. Rozliczanie kosztów zakupu ciepła w części dotyczącej przygotowania ciepłej wody użytkowej pomiędzy użytkownikami poszczególnych lokali dokonywane jest:
  - a) w odniesieniu do lokali wyposażonych w wodomierze ciepłej wody – na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody w danym lokalu
  - b) w odniesieniu do lokali niewyposażonych w wodomierze ciepłej wody – wedle liczby osób stale zamieszkałych w lokalu.
5. Przez powierzchnię lokali w rozumieniu niniejszego Regulaminu uważa się powierzchnię użytkową poszczególnych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

#### **V. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej na cele c.o.**

1. W przypadku dostarczania ciepła do budynku lub budynków przez Dostawcę rozliczenie kosztów zakupu ciepła w części dotyczącej c.o. dla lokali wyposażonych w ciepłomierz dokonywane jest w następujący sposób:
  - a) w zakresie sumy opłat stałych w danym okresie rozliczeniowym – według powierzchni poszczególnych lokali wyrażonej w metrach kwadratowych (stały składnik kosztów)
  - b) w zakresie sumy opłat zmiennych w danym okresie rozliczeniowym – według wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach (zmienny składnik kosztów)
2. Rozliczenie sumy opłat stałych, o których mowa w pkt 1 lit. a) niniejszego rozdziału dokonywane jest w odniesieniu do każdego metra kwadratowego ogrzewanej powierzchni danego budynku. Stały składnik kosztów obciąża użytkowników poszczególnych lokali w stosunku do powierzchni zajmowanych przez nich lokali według wzoru: stały składnik kosztu w odniesieniu do metra kwadratowego ogrzewanej powierzchni danego budynku x powierzchnia danego lokalu.

3. Rozliczenie sumy opłat zmiennych, o których mowa w pkt 1 lit. b) niniejszego paragrafu dokonywane jest w odniesieniu do wskazań ciepłomierzy znajdujących się w danym lokalu, którego dotyczy rozliczenie.
4. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła w części dotyczącej c.o. dla lokali niewyposażonych w ciepłomierz dokonywane jest w odniesieniu do ogółu kosztów zakupu ciepła tj. stałego składnika kosztów oraz zmiennego składnika kosztów, o których mowa w pkt 1 niniejszego Rozdziału w odniesieniu do powierzchni poszczególnych lokali. W odniesieniu do takich lokali rozliczenie ogółu kosztów zakupu ciepła dokonywane jest w odniesieniu do każdego metra kwadratowego ogrzewanej powierzchni danego budynku.
5. W przypadku dostarczania ciepła do budynku z kotłowni rozliczenie kosztów zakupu ciepła w części dotyczącej c.o. dla lokali wyposażonych w ciepłomierz dokonywane jest według wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach, a w odniesieniu do lokali niewyposażonych w ciepłomierz dokonywane jest stosunku do powierzchni poszczególnych lokali. W odniesieniu do lokali niewyposażonych w ciepłomierze rozliczenie ogółu kosztów zakupu ciepła dokonywane jest w odniesieniu do każdego metra kwadratowego ogrzewanej powierzchni danego budynku.
6. W każdym przypadku rozliczenie kosztów zakupu ciepła w części dotyczącej c.o. dla wspólnych części budynku użytkowanych przez użytkowników lokali takich jak klatka schodowa, suszarnia etc. będzie dokonywane według powierzchni tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub zajmowanych przez danych użytkowników lokali.

#### **VI. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na cele c.w.u.**

1. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła w części dotyczącej c.w.u dla lokali wyposażonych w wodomierze ciepłej wody dokonywane jest według wskazań wodomierzy ciepłej wody w poszczególnych lokalach. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła na cele c.w.u. oblicza się jako iloraz kosztów energii cieplnej i sumy wskazań zużycia c.w.u. dla wszystkich lokali w budynku pomnożony przez ilość ciepłej wody zużytej w lokalu ( $m^3$ )
2. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła w części dotyczącej c.w.u. dla lokali czasowo pozbawionych sprawnego wodomierza ciepłej wody dokonywane jest w stosunku do zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.
3. Dokonywane zgodnie z niniejszym Regulaminem rozliczenia nie uwzględniają kosztów zużycia wody wodociągowej i odprowadzania ścieków ograniczając się tylko do kosztów energii cieplnej potrzebnej do jej podgrzania. Koszt zużycia wody wodociągowej i odprowadzenia ścieków określają odrębne zasady rozliczeń.

#### **VII. Zasady ustalania zaliczkowych opłat na poczet rozliczania kosztów energii cieplnej na cele c.w.u. i c.o., okres rozliczeniowy, rozliczanie pobranych zaliczek na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.**

1. Okres rozliczeniowy w zakresie kosztów energii cieplnej na cele c.o. i c.w.u. wynosi 6 miesięcy. Rozliczanie kosztów zakupu energii cieplnej na cele c.w.u. i c.o. względem Użytkowników poszczególnych lokali odbywa się dwa razy w roku, w terminach na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
2. MTBS zawiadamia Użytkowników lokali o dacie dokonywania odczytów wskazań wodomierzy wody ciepłej i ciepłomierzy poprzez wywieszenie w miejscu ogólnodostępnym w danym budynku ogłoszenia.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w dacie odczytu wskazań wodomierzy wody ciepłej i ciepłomierzy, wskazanej w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 2 niniejszego rozdziału, upoważnionej przez MTBS osobie.
4. Postanowień pkt 2, 3 niniejszego rozdziału nie stosuje się w przypadku, gdy odczyt wskazań wodomierzy wody ciepłej lub ciepłomierzy nie wymaga udostępnienia lokalu przez Użytkownika lokalu, w szczególności gdy są odczytywane zdalnie.

5. W przypadku gdy w odniesieniu do danego lokalu odczytanie wskazań ciepłomierza lub wodomierza wody ciepłej będzie niemożliwe z następujących przyczyn:
  - a) uszkodzenia ciepłomierza lub wodomierza ciepłej wody
  - b) brak możliwości dokonania odczytu wskazań wodomierza lub ciepłomierza w terminach wskazanych w pkt 3 niniejszego Rozdziałuw odniesieniu do Użytkownika takiego lokalu stosuje się zasady rozliczeń przewidziane dla lokali niewyposażonych w wodomierze ciepłej wody lub ciepłomierze.
6. Użytkownicy poszczególnych lokali zobowiązani są wносить miesięcznie zaliczkowe opłaty na poczet należności z tytułu kosztów zakupu energii cieplnej na cele c.o. i c.w.u. przez cały okres rozliczeniowy stosownie do zasad określonych niżej.
7. Wysokość zaliczek, o których mowa w pkt 6 niniejszego rozdziału ustalana jest odrębnie na każdy okres rozliczeniowy przez Zarząd MTBS na podstawie całkowitych kosztów zakupu energii cieplnej dla potrzeb c.o. i c.w.u. poniesionych przez MTBS dla danego budynku bądź zespołu budynków w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonych ewentualnie o znany w dacie ustalania wysokości zaliczki wskaźnik wzrostu cen stosowanych przez Dostawcę, obowiązujący od następnego okresu rozliczeniowego. Wysokość zaliczki ustalana będzie dla użytkowników poszczególnych lokali w odniesieniu do powierzchni zajmowanych przez nich lokali.
8. Wysokość zaliczek podawana jest do wiadomości Użytkownikom lokali wraz z pisemnym rozliczeniem poprzedniego okresu.
9. Zaliczki wnoszone są na rachunek bankowy Spółki z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
10. Na pisemny wniosek Użytkownika lokalu wysokość zaliczki może być w stosunku do lokalu zajmowanego przez tego użytkownika podniesiona w stosunku do zaliczki określonej zgodnie z powyższymi zasadami, jeżeli zdaniem Użytkownika lokalu wysokość ustalonej zaliczki nie pokryje faktycznych kosztów dostawy ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u.
11. Rozliczenie wniesionych przez Użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym zaliczek nastąpi po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego w terminie 60 dni od daty jego zakończenia w następujący sposób:
  - a. jeżeli suma wpłacanych przez danego Użytkownika lokalu zaliczek przekroczy wysokość wyliczonych dla tego Użytkownika lokalu zgodnie z zasadami określonymi niniejszym Regulaminem opłat za dostawę energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u., wynikająca z dokonanego rozliczenia kwota nadpłaty zaliczana jest na poczet zaliczek miesięcznych należnych w kolejnym okresie rozliczeniowym stosownie do postanowień niniejszego rozdziału,
  - b. jeżeli suma wpłacanych przez danego Użytkownika lokalu zaliczek jest niższa niż wysokość wyliczonych dla tego Użytkownika lokalu zgodnie z zasadami określonymi niniejszym Regulaminem opłat za dostawę energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u., wynikającą z dokonanego rozliczenia kwotę dopłaty użytkownik lokalu zobowiązany jest uiścić na rzecz MTBS łącznie z pierwszą miesięczną zaliczką w kolejnym okresie rozliczeniowym,
12. W szczególnych przypadkach MTBS na wniosek Użytkownika lokalu może wyrazić zgodę na rozłożenie dopłaty wskazanej w pkt. 11 lit. b niniejszego rozdziału na raty.

## **VIII. Rozliczenie kosztów c.o. i c.w.u. w przypadku zmiany użytkowników lokali**

1. W przypadku zmiany użytkownika danego lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego dokonuje się odczytów wskazań ciepłomierzy i wodomierzy ciepłej wody na dzień wydania lokalu nowemu użytkownikowi lokalu, które to wskazania zostają odnotowane w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu.
2. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego dotychczasowy użytkownik lokalu jest zobowiązany do uregulowania kosztów za dostawę energii cieplnej obliczanych zgodnie z niniejszym Regulaminem na

podstawie wskazań ciepłomierzy lub wodomierzy wody ciepłej, obliczonych w stosunku do wskazań ciepłomierzy i wodomierzy wody ciepłej w dacie wydania lokalu nowemu użytkownikowi i uiszczonych za ten okres przez dotychczasowego użytkownika lokalu zaliczek, a nowy użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapłaty kosztów za dostawę energii cieplnej wedle wskazań ciepłomierzy i wodomierzy wody ciepłej za okres od dnia wydania mu lokalu do dnia zakończenia okresu rozliczeniowego i uiszczonych przez niego w tym okresie zaliczek.

3. W przypadku kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczanych zgodnie z niniejszym regulaminem w stosunku do powierzchni lokalu, wskazane wyżej koszty po zakończeniu okresu rozliczeniowego dzielone są pomiędzy dotychczasowego i nowego użytkownika lokalu proporcjonalnie do okresu faktycznego zajmowania przez dotychczasowego i nowego użytkownika do lokalu.
4. Za pisemną zgodą MTBS zasady rozliczeń z tytułu dostawy energii cieplnej do danego lokalu uregulowane w niniejszym rozdziale mogą zostać określone odmiennie między nowym, a dotychczasowym Użytkownikiem lokalu.

## **IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Każdy Użytkownik lokalu może składać reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u., które należy składać w siedzibie MTBS w terminie 21 dni od daty otrzymania przez Użytkownika lokalu druku rozliczeniowego. Reklamacje rozpatrzone zostaną przez MTBS w terminie do 30-dni od daty ich wniesienia. Wniesienie reklamacji nie zwalnia od obowiązku zapłaty ewentualnej kwoty dopłaty wynikającej z rozliczenia, jak również zaliczek na poczet opłat za dostawę energii cieplnej.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany do dbania o prawidłowy stan wodomierzy oraz ciepłomierzy znajdujących się w lokalu oraz do niezwłocznego zgłaszania MTBS wszelkich przypadków uszkodzeń i zniszczeń instalacji c.o. i c.w.u. znajdującej się w lokalu lub ciepłomierzy bądź wodomierzy znajdujących się w lokalu. Za uszkodzenia instalacji c.o. i c.w.u. oraz urządzeń pomiarowych powstałe z winy Użytkownika lokalu odpowiada użytkownik tego lokalu, a w szczególności jest wówczas zobowiązany do poniesienia kosztów ich wymiany lub naprawy.
3. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkowników lokali w instalację c.o. lub c.w.u., a w szczególności:
  - a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
  - b) wymiana istniejących grzejników bez zgody MTBS,
  - c) wymiana zaworów przygrzejnikowych bez zgody MTBS,
  - d) montaż zaworów termostatycznych bez zgody MTBS,
  - e) zmiana nastaw wstępnych zaworów,
  - f) demontaż grzejników,
  - g) demontaż, celowe uszkodzanie lub ingerencja we wskazania ciepłomierzy i wodomierzy,
  - h) zrywanie plomb przy ciepłomierzach i wodomierzach,
  - i) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o. lub z jej części.
4. Zauważone uszkodzenia ciepłomierzy i wodomierzy oraz instalacji c.o. i c.w.u. należy zgłaszać w trybie natychmiastowym w siedzibie MTBS lub telefonicznie na nr tel. Pogotowia Awaryjnego.
5. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:
  - a) usunięcia przez MTBS skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o. lub c.w.u.,
  - b) naprawienia szkód powstałych w wyniku działań opisanych w pkt 3 niniejszego Rozdziału.

**Niniejszy regulamin, został uchwalony Uchwałą nr 99/2013 z dnia 21.05.2013 r. przez Zarząd Międzygminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Tarnowskich Górach, obowiązuje od dnia jego uchwalenia i ma zastosowanie do ustalania zasad rozliczania ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u. począwszy od dnia 01 sierpnia 2013 r.**