



Regulamin rozliczania kosztów ciepła dostarczanego przez PEC S.A. w Wałbrzychu do węzłów cieplnych budynków przy ul. Piętnastolecia 37 i 39 w Wałbrzychu

Dział I

Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Poniższy regulamin rozliczania całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej w budynkach wielorodzinnych w nieruchomościach zarządzanych przez Wałbrzyskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (w skrócie WTBS) opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:
 - a) Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tj. Dz. U. z 2012 nr 0 poz. 1059 z późniejszymi zmianami);
 - b) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2010 r. Nr 194, poz. 1291);
 - c) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836);
 - d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 r. Nr 75, poz. 690);
 - e) Ustawa Prawo o miarach z dnia 11 maja 2001 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 243, poz. 2441 z późniejszymi zmianami);
 - f) Umowy zawartej z dostawcą energii cieplnej do węzłów cieplnych budynków..

2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

Użytkownik – właściciel / najemca lokalu lub osoba użytkująca bądź dysponująca lokalem bez tytułu prawnego;

Opłata miesięczna na c.w.u - zaliczka na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody użytkowej w danym okresie rozliczeniowym.

Opłata miesięczna na c.o.- zaliczka na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym.

Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, takich jak: pokoje, kuchnia,

przedpokój, pomieszczenie gospodarcze, łazienka, wc, wraz z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane oraz urządzenia techniczne, z wyłączeniem powierzchni balkonów, tarasów, loggii oraz piwnic przynależnych do lokalu.

Powierzchnia użytkowa budynku - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach mieszkalnych oraz pozostałych pomieszczeń w budynku - pomieszczeń wspólnego użytkowania (wózkarni, klatek schodowych).

Ciepłomierz lokalowy - urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła zużytego do ogrzewania lokalu.

Wodomierz lokalowy c.w.u – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepłej wody zużytej w lokalu.

Węzeł cieplny – urządzenie do którego dostarczane jest ciepło przez Dostawcę dokonujące rozdziału do wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania oraz do podgrzewacza pojemnościowego wody użytkowej wyposażony w 2 układy pomiarowo-rozliczeniowe – ciepłomierze (ilości ciepła dostarczonego na wejście oraz ilości ciepła na centralne ogrzewanie).

Jednostka rozliczeniowa – budynek lub budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne zasilane z tej samej lokalnej kotłowni gazowej.

Taryfa - grupa taryfowa dostawcy paliwa gazowego wynikająca z taryfy dostawcy gazu ziemnego.

§ 2.

1. Celem regulaminu jest określenie zasad rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej przez PEC S.A. w Wałbrzychu do węzłów cieplnych jednostek rozliczeniowych przy ulicy Piętnastolecia 37 i 39 w Wałbrzychu na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej.
2. Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej są ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie dla poszczególnych budynków - jednostek rozliczeniowych.

§ 3.

1. 2. Ilość ciepła, dostarczonego przez PEC S.A. w Wałbrzychu do danej jednostki rozliczeniowej określana jest na podstawie wskazań liczników ciepła zainstalowanych na wejściach węzłów cieplnych z podziałem na energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania i energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody użytkowej. Każde mieszkanie wyposażone jest w urządzenia pomiarowe ilości: ciepła pobranego na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ilości ciepłej wody użytkowej.
2. Całkowite koszty ciepła wytworzonego dla danej jednostki rozliczeniowej dzielą się na:
 - a) koszty stałe- niezależne od zużycia ciepła:
 - opłata abonamentowa;
 - opłata sieciowa stała;



- ubezpieczenie majątkowe w części dotyczącej kotłowni;
 - koszty obsługi serwisowej i konserwacji kotłowni;
 - koszt obowiązkowych rocznych przeglądów technicznych, kominiarskich, budowlanych kotłowni;
 - koszt zużycia energii elektrycznej i wody na potrzeby urządzeń węzła ciepłego
 - koszt utrzymania węzła w ruchu;
 - pozostałe koszty eksploatacji węzła (obowiązkowa wymiana ciepłomierzy, wodomierzy itp.
 - opłata za korzystanie ze środowiska;
 - amortyzacja urządzeń kotłowni.
- b) koszty zmienne - zależne od zużycia ciepła:
- koszty zakupionej energii cieplnej od PEC S.A. w Wałbrzychu na podstawie faktur VAT;

Dział II

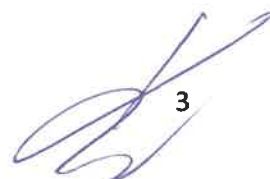
Zasady ustalania i rozliczania opłat miesięcznych - zaliczek

§ 1

1. Okresem rozliczeniowym jest 12 miesięcy kalendarzowych, liczonych od 01 lipca do 30 czerwca następnego roku.
2. Rozliczenie kosztów ciepła za dany rok następuje nie później niż do dnia 30 września następnego roku kalendarzowego.

§ 2

1. Przez cały okres rozliczeniowy użytkownicy są zobowiązani uiszczać opłaty miesięczne na poczet kosztów wytworzenia ciepła w wielkości ustalonej przez WTBS na podstawie rzeczywistych kosztów wytworzenia ciepła rozliczonych w poprzednim okresie rozliczeniowym
2. Podstawę ustalenia wysokości opłat miesięcznych na pokrycie kosztów wytworzenia ciepła stanowi prognoza zużycia ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ogrzania wody użytkowej przypadająca na dany lokal mieszkalny, ustalona w oparciu o rzeczywiste koszty stałe wytworzenia ciepła z poprzedniego pełnego okresu rozliczeniowego, w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu lub 1m³ zużytej cwu w skali jednego miesiąca.
3. Wysokość opłat miesięcznych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego wskutek:
 - a. zmian cen gazu ziemnego w taryfie przewidzianej dla zasobów mieszkaniowych Spółki.
 - b. uzasadnionego wniosku użytkownika złożonego w formie pisemnej.
 - c. weryfikacji prognozy indywidualnego zużycia ciepła na potrzeby ogrzewania w danym lokalu mieszkalnym w oparciu o odczyt kontrolny urządzeń pomiarowych dokonany przez WTBS w trakcie okresu rozliczeniowego.



4. Opłaty miesięczne - zaliczki płatne są w terminie do 15 - go dnia każdego miesiąca wraz z czynszem i pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku stwierdzenia w wyniku rozliczenia:
 - a. nadpłaty zaliczek miesięcznych w stosunku do całkowitych kosztów wytworzenia ciepła przypadających na dany lokal mieszkalny, podlega ona rozliczeniu z należnościami z tytułu bieżących opłat za mieszkanie.
 - b. niedopłaty zaliczek miesięcznych w stosunku do całkowitych kosztów wytworzenia ciepła do danego lokalu - użytkownik zobowiązany jest dokonać zapłaty należności z tytułu niedopłaty w wyznaczonym przez WTBS terminie.
 - c. Wskazanie odczytów ciepłomierzy lokalowych dokonujących pomiaru zużytego ciepła w kWh przeliczana jest na GJ, gdzie 1 kWh odpowiada 0,0036 GJ.

§ 3

1. W przypadku zalegania użytkownika z czynszem lub innymi opłatami za użytkowanie lokalu przez okres, minimum 3 miesięcy WTBS ma prawo odcięcia dopływu ciepła na centralne ogrzewanie oraz ciepłej wody użytkowej do chwili uregulowania zaległych zobowiązań.
2. Koszty związane z odcięciem oraz ze wznowieniem dopływu ciepła i ciepłej wody użytkowej ponosi użytkownik.

Dział III

Rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła do lokali

§ 1.

1. Rozliczenie końcowe obejmuje wszystkie koszty wytworzenia ciepła oraz opłaty miesięczne wniesione przez użytkowników w danym okresie rozliczeniowym.
2. Koszty dostawy ciepła dla lokali rozlicza się na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych w związku z funkcjonowaniem węzła cieplnego w budynku na podstawie faktur VAT za dostawę ciepła do węzła jednostki rozliczeniowej z PEC S.A..
3. Koszty c.o.- rozliczane są według wskazań ciepłomierzy lokalowych, ciepłomierza głównego w węźle JR oraz ciepłomierza c.o. w węźle cieplnym JR, według formuły:

$$K_{cjo} = \frac{\sum \text{Kosztów co}}{\sum \text{Odczytów ciepłomierzy lokalowych w danej JR}} \text{ [zł/GJ]}$$

gdzie:

K_{cjo} - rzeczywisty koszt jednostki ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania [zł/GJ]

$$\sum \text{Kosztów c.o.} = \sum \text{Kosztów całkowitych ciepła} * (Q_{co}/Q_{\text{węzła}}) \text{ [zł]}$$



Σ **Kosztów całkowitych ciepła** – koszty dostawy ciepła do węzła JR przez PEC S.A. na podstawie F-ra VAT

Q_{co} – ciepło dla potrzeb c.o. (odczyt miernika c.o. w węźle) [GJ]

$Q_{węzła}$ – całkowite ciepło dostarczone do węzła JR z PEC S.A. {GJ}

4. Koszty c.w.u. rozliczane są według wskazań wodomierzy ciepłej wody użytkowej wg formuły:

$$K_{cj.c.w.u.} = \frac{\Sigma \text{ Kosztów c.w.u.}}{\Sigma \text{ Odczytów wodomierzy lokalowych wody ciepłej JR}} \quad [\text{zł/m}^3]$$

gdzie:

$K_{cj.c.w.u.}$ - rzeczywisty koszt podgrzania 1m³ wody użytkowej [zł/m³]

$$\Sigma \text{ Kosztów c.w.u.} = \Sigma \text{ Kosztów całkowitych ciepła} * \frac{(Q_{węzła} - Q_{co})}{Q_{węzła}} \quad [\text{zł}].$$

5. Rozliczenie użytkownika:

a. **koszty co:** = $K_{cj.c.o.} * \text{Odczyt ciepłomierza lokalowego} - K_{zal}$ na koszty c.o.

b. **koszty c.w.u.:** = $K_{cj.c.w.u.} * \text{Odczyt wodomierza lokalowego} - K_{zal}$ na koszty c.w.u.

gdzie:

K_{jstr} - roczne koszty jednostkowe stałe [zł/m²]

$K_{cj.c.o.}$ - rzeczywisty koszt jednostki ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania [zł/GJ]

$K_{cj.c.w.u.}$ - rzeczywisty koszt podgrzania m³ wody użytkowej [zł/m³]

K_{zal} - suma zaliczek wniesionych przez użytkownika w okresie rozliczeniowym [zł].

§ 2.

1. Odczytów wskazań lokalowych urządzeń pomiarowych (ciepłomierza, wodomierza c.w.u.) dokonuje pracownik WTBS Spółki z o.o. lub inna osoba wskazana przez WTBS najpóźniej w czternastym dniu roboczym od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. O planowanym terminie odczytów WTBS powiadomi użytkowników danej jednostki rozliczeniowej (JR), w formie pisemnego ogłoszenia na klatkach schodowych. Obecność użytkownika przy dokonywaniu odczytów nie jest wymagana.
3. W przypadku zdania lokalu w okresie pomiędzy planowymi odczytami ciepłomierzy lokalowych, do rozliczenia zarówno kosztów stałych jak i zmiennych zużycia ciepła przyjmuje się wartości kosztów jednostkowych będące średnimi arytmetycznymi stawek użytych do ustalania zaliczek w rozliczanym okresie użytkowania lokalu przez użytkownika. Zdanie lokalu następuje na koniec miesiąca kalendarzowego, a rozliczenie kosztów ciepła w ciągu 30 dni od dnia zdania lokalu.

4. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła jest iloczynem wskazania ciepłomierza lokalowego z protokołu zdawczo- odbiorczego oraz kosztu jednostkowego ustalonego zgodnie z pkt. 1. w przypadku ciepła na potrzeby ogrzewania oraz iloczynem wskazania wodomierza ciepłej wody z protokołu zdawczo- odbiorczego i kosztu jednostkowego ustalonego zgodnie z pkt. 1.

§ 5.

Przypadki nieprawidłowego działania ciepłomierzy, braku odczytów i reklamacji poprawności działania ciepłomierzy

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania ciepłomierza lub wodomierza z przyczyn obciążających użytkownika (mechaniczne uszkodzenie, ślady rozkręcania, itp.) koszty zmienne zużycia ciepła lub poboru ciepłej wody rozliczone zostaną na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła lub ciepłej wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonego o 50%.

1. W przypadku wady fabrycznej ciepłomierza lub wodomierza ciepłej wody, nieprawidłowej legalizacji, niesprawności ciepłomierza itp. użytkownik zostanie rozliczony na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła lub ciepłej wody w danym lokalu za adekwatne miesiące z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Koszty dostaw ciepła do lokalu, w którym nie ma możliwości ustalenia średniego zużycia za rok poprzedni (pierwszy okres rozliczeniowy dla danego lokalu bądź użytkownika lokalu) rozliczone zostaną na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła wg wskazań ciepłomierza lub wodomierza zamiennego.

2. W przypadku zdjęcia plomby z ciepłomierza lub wodomierza lokalowego lub jej uszkodzenia z winy użytkownika lokalu, koszty ponownego zaplombowania ciepłomierza lub wodomierza ponosi użytkownik lokalu.

3. W przypadku kwestionowania przez użytkownika prawidłowości wskazań ciepłomierza lub wodomierza lokalowego, na jego pisemny wniosek ciepłomierz lub wodomierz zostanie przekazany do ekspertyzy. Do czasu otrzymania wyników ekspertyzy zostanie zamontowany ciepłomierz lub wodomierz zamienny. Jeżeli wyniki ekspertyzy wykażą, że ciepłomierz lub wodomierz działa poprawnie, jej kosztami zostanie obciążony użytkownik. W przeciwnym wypadku koszty ekspertyzy ciepłomierza poniesie Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości.

Dział IV

Postanowienia końcowe

§ 1.

1. W przypadku stwierdzenia widocznego uszkodzenia w rejonie ciepłomierza lub wodomierza przynależnego do mieszkania, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym WTBS.
2. Użytkownik nie jest uprawniony do podejmowania jakichkolwiek działań mających na celu



ingerencję w elementy ciepłomierza oraz wodomierza lokalowego, w szczególności w celu ich naprawy lub wymiany.

§ 2.

1. Ciepłomierz i wodomierz lokalowy będący urządzeniem pomiarowym, zgodnie z przepisami prawa wymaga, co 5 lat kontroli i legalizacji bądź wymiany.
2. Opłaty za czynności wymienione w pkt. 1, zgodnie z umową najmu, ponosi najemca lokalu, do którego przynależy ciepłomierz lub wodomierz.
3. Z uwagi na fakt, iż opłata za legalizację lub wymianę ciepłomierza lokalowego byłaby jednorazowo bardzo znaczną kwotą, GTBS wprowadza opłatę miesięczną tytułem legalizacji lub wymiany ciepłomierza i wodomierza lokalowego. Wysokość tej opłaty ustala Zarząd GTBS na podstawie aktualnych kosztów legalizacji i wymiany ciepłomierzy.

§ 3.

1. Regulamin zostaje wprowadzony do stosowania Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej Nr z dnia 30.12.2019

12/37/2019
17/30/2019

DYREKTOR SPÓŁKI
ds. Zarządzania Nieruchomościami
Marek Kocemba

