

**REGULAMIN ROZLICZANIA OPŁAT ZA ZUŻYTĄ ENERGIĘ
CIEPLNĄ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I
PODGRZANIA WODY DLA
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ HETMAŃSKA 1A
W LUBLINIE**

REGULAMIN

Regulamin rozliczania opłat za zużytą energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla

WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ HETMAŃSKA 1A W LUBLINIE.

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późniejszymi zmianami).
2. Zmiany wprowadzone do ustawy Prawo energetyczne, ustawą z dnia 20 kwietnia 2021 r. 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 ustalanie 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 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2273).
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r., poz. 682 z późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 r., nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. 2023 r., poz. 725).
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r., poz. 1048).
9. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. 2022 r., poz. 2063).

II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin dotyczy wszystkich lokali w budynku mieszkalnym położonym przy ul. Hetmańskiej 1a w Lublinie wyposażonych w instalację wodno-kanalizacyjną oraz instalację centralnego ogrzewania. Niniejszy regulamin ustala szczegółowe zasady rozliczania opłat za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody

1) Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- a) Zarządca – Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Rzemieślnik-Bis” w Lublinie,
- b) Budynek – nieruchomość stanowiąca jedną jednostkę rozliczeniową,
- c) Użytkownik – osoba posiadająca tytuł prawny do danego lokalu,
- d) Okres rozliczeniowy centralnego ogrzewania – okres obejmujący 6 kolejnych miesięcy kalendarzowych, pierwszy okres od 01 stycznia do 30 czerwca, drugi okres od 01 lipca do 31 grudnia,
- e) Wodomierz ciepłej wody – urządzenie służące do pomiaru ilości podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach,
- f) Ciepłomierz – urządzenie pomiarowe przeznaczone do pomiaru ilości przepływającej energii cieplnej,
- g) Rozliczenie indywidualne – podział kosztów dostawy ciepła do budynku pomiędzy poszczególnych użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, a także lokali o innym przeznaczeniu, w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym,
- h) Koszty zakupu energii cieplnej – suma opłat wyliczona przez przedsiębiorstwo energetyki cieplnej na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie, z uwzględnieniem udzielonych upustów i bonifikat. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych jedną wspólną instalacją,
- i) Koszt ogrzewania – suma opłat stałych i zmiennych ponoszonych za ciepło potrzebne do ogrzewania,
- j) Koszty podgrzania wody wodociągowej – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone na cele podgrzania wody wodociągowej,
- k) Węzeł ciepłowniczy – zespół urządzeń zaopatrujący w ciepło wewnętrzną instalację budynku,
- l) Układ pomiarowo-rozliczeniowy (licznik główny) – ciepłomierz zainstalowany na wejściu do węzła cieplnego budynku, na podstawie którego odbiorca rozlicza się z dostawcą ciepła,
- m) Powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, określona w ewidencji Wspólnoty,
- n) Współczynnik wyrównawczy LAF – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, wyliczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w

zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali, wynikających z ich położenia w bryle budynku, niezależnych od zachowań użytkowników lokali.

2. Za lokal wyposażony w licznik zużycia ciepła, uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe, posiadające:
 - Ważną legalizację Głównego Urzędu Miar: okres ważności wynosi 5 lat,
 - Dopuszczenie do eksploatacji na terenie Polski wydane przez właściwą Instytucję,
 - Nienaruszoną plombę na połączeniu ciepłomierza z przyłączem instalacji CO lub CWU, zabezpieczającą przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia.

§ 2

1. Rozliczenia za energię ciepłą między Dostawcą, a Wspólnotą Mieszkaniową Hetmańska 1a w Lublinie dokonuje się według wskazań liczników głównych stanowiących własność Dostawcy zamontowanych na przyłączy energii cieplnej w nieruchomości.
2. Rozliczenia za zużytą energię ciepłą do centralnego odgrzewania w lokalach następuje według wskazań liczników ciepła lub w przypadku braku odczytu według średniomiesięcznego zużycia ciepła w trzech poprzednich okresach rozliczeniowych, o którym mowa w § 9 ust 2 niniejszego regulaminu.
3. Ustalenie stawki energii cieplnej do podgrzania zimnej wody następuje przez wyliczenie różnicy między licznikiem głównym energii cieplnej a licznikami indywidualnymi energii cieplnej. Otrzymaną wartość dzieli się przez sumę zużytych m³ ciepłej wody (zimnej wody do podgrzania) w danym budynku za dany okres rozliczeniowy.
4. Rozliczenie za zużytą energię ciepłą do podgrzania zimnej wody w lokalach następuje według wskazań wodomierzy indywidualnych ciepłej wody.
5. Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła do budynku podejmuje Zarząd.

§ 3

1. Na Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej Hetmańska 1a ciąży obowiązek organizowania legalizacji lub wymiany liczników ciepła, a poniesionymi kosztami Zarządca obciąża użytkowników lokali. Dowodem legalizacji jest cecha legalizacyjna umieszczona na przyrządzie.
2. Każdy nowo wymieniony ciepłomierz lub podlegający legalizacji musi być wyposażony w nakładkę elektroniczną, która umożliwia odczyt radiowy ciepłomierzy.

III. Zasady rozliczania kosztów ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w nieruchomościach ogrzewanych z sieci miejskiej LPEC

Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane dla każdego budynku oddzielnie, z podziałem na:

- koszty centralnego ogrzewania

- koszty podgrzania wody wodociągowej

§ 4

Koszty rozliczane są na podstawie:

1. Odczytów wskazań ciepłomierzy i wodomierzy wody ciepłej (bez odczytu radiowego) w lokalach dokonuje się w 6-miesięcznych okresach. Zarządca 2 razy w roku dokonuje odczytu ciepłomierzy.
2. Odczytów radiowych ciepłomierzy z nakładką elektroniczną dokonuje się drogą radiową bez konieczności analogowego odczytu.
3. Zarządca może dokonać niezapowiedzianych odczytów ciepłomierzy i kontroli sprawności urządzeń.

§ 5

1. Rozliczenie zużycia centralnego ogrzewania oraz kosztów podgrzania wody odbywa się dwa razy w roku:
I-szy na koniec miesiąca czerwca,
II-gi na koniec miesiąca grudnia każdego roku kalendarzowego.

Rozliczenie zostaje dokonane nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dokonania odczytu.

§ 6

1. W przypadku:
 - a) niezawinionego przez Użytkownika uszkodzenia ciepłomierza,
 - b) utraty ważności cechy legalizacyjnej,
 - c) stworzenie zamierzonego działania Użytkownika w celu zafałszowania wskazań ciepłomierza,
 - d) uszkodzenie plomby montażowej założonej na połączeniu ciepłomierza z przyłączem lub nakładki elektrycznej za okres od ostatniego odczytu do dnia w którym nastąpi ustalenie przyczyny podanej wyżej,

rozliczenie zużycia centralnego ogrzewania za okres między ostatnim odczytem wskazań, a wyminą przyrządu na nowy, będzie średniomiesięczne zużycie w trzech poprzednich okresach rozliczeniowych zgodnie z § 9 pkt 2.

§ 7

1. Ustalenie zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej ustala się na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła. Zaliczki za energię cieplną użytkownik wnosi w formie miesięcznych zaliczek do 10-go dnia każdego miesiąca przez okres 12 miesięcy.
2. Zaliczka na koszty zmienne ustalana jest indywidualnie dla każdego lokalu:
 - a) W przypadku energii cieplnej do podgrzania wody – odpowiada iloczynowi przebywających w lokalu na stałe osób (wg oświadczenia użytkownika) i zaliczce pobranej na zimną wodę do podgrzania. Miesięczna norma na 1 osobę zamieszkałą wynosi 1 m³ wody do podgrzania.

- b) W przypadku energii cieplnej opomiarowanej do celów ogrzewania – miesięczna norma odpowiada powierzchni użytkowej lokalu według poniższych przedziałów:
- Lokale o powierzchni użytkowej do 59,99 m² – 1,5 GJ,
 - Lokale o powierzchni użytkowej od 60,00 m² do 79,99 m² – 2,0 GJ,
 - Lokale o powierzchni użytkowej od 80,00 m² – 2,5 GJ.
2. Na pisemny wniosek właściciela lokalu Zarządca może w uzasadnionych przypadkach zmniejszyć lub zwiększyć wysokość zaliczki.

§ 8

Zaliczka na koszty stałe jest ustalana na podstawie rzeczywistych kosztów stałych i może być powiększona o przewidywany wskaźnik wzrostu cen ciepła.

Koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku.

1. Rozliczeniu podlegają rzeczywiste koszty poniesione w nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym, stanowiące sumę kwot z faktur wystawionych przez dostawców za dostawy energii cieplnej oraz opłat stałych.
2. Rozliczeniu podlegają rzeczywiste koszty związane z elektronicznym odczytem ciepłomierzy, rozliczeniem i konserwacją instalacji CO i CWU.
3. Koszty zużycia energii cieplnej ustalone według § 8 ust. 1 rozlicza się do wysokości ilościowego zużycia energii cieplnej w poszczególnych lokalach.
4. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń należy składać na piśmie w ciągu 2 tygodni od dnia otrzymania rozliczenia. Reklamacje wnoszone po tym terminie nie będą rozpatrywane.

§ 9

1. Koszty ogrzewania nieruchomości rozliczane są z Użytkownikami lokali wg przyjętej zasady rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania, wykorzystującej ciepłomierze lokalowe i koszty podgrzania wody wykorzystując wskazania wodomierzy ciepłej wody. Rozliczenia z Użytkownikami lokali za ciepło zużyte na ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej prowadzone są w systemie opomiarowanym poprzez ciepłomierz mierzący ilość dostarczonego ciepła do instalacji CO i wodomierze wody ciepłej, która została pobrana w poszczególnych lokalach.
2. W przypadku, gdy urządzenie mierzące ilość ciepła ulegnie awarii bez winy użytkownika lokalu i jego wskazanie nie może być użyte do rozliczenia, to przysługuje mu rozliczenie zamienne:
 - W przypadku CO – średnie zużycie z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych z danego lokalu (w przypadku braku danych z dwóch okresów lub jednego).
 - W przypadku CWU – średnie zużycie z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych z danego lokalu (w przypadku braku danych z dwóch okresów lub jednego).
3. Koszty ciepła dla potrzeb ogrzewania i podgrzania wody podlegające rozliczeniom indywidualnym z użytkownikami lokali w nieruchomości, obejmują koszty zakupu ciepła i opłat stałych.
4. Koszty stałe i koszt zużycia ciepła na klatkach schodowych rozliczany jest wg powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

5. Rozdział kosztów ciepła pomiędzy CO i energią cieplną do podgrzania wody kształtuje się następująco:
- Koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
 - Koszty zmienne rozliczane są odpowiednio na zużyte ciepło do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody:
 - na potrzeby centralnego ogrzewania zalicza się koszt GJ zarejestrowany przez ciepłomierze lokalowe,
 - pozostałą część GJ rozlicza się na koszt podgrzania wody.
6. Koszty związane z elektronicznym odczytem ciepłomierzy, rozliczeniem i konserwacją rozliczane są na lokal.

§ 10

W rozliczeniu uwzględnia się współczynniki wyrównawcze LAF. Współczynniki ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.

§ 11

1. Różnica powstała pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami dostawy energii cieplnej do lokalu, a opłatami wniesionymi przez Użytkowników w formie zaliczek miesięcznych, regulowana jest w sposób następujący:
- a) Niedopłatę Użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu i otrzymaniu rozliczenia.
 - b) Nadpłatę zalicza się na poczet najbliższych wymaganych opłat miesięcznych za użytkowanie lokalu, lub na pisemny wniosek Użytkownika może być dokonany jej zwrot z zastrzeżeniem podpunktu c.
 - c) W przypadku Użytkowników lokali zadłużonych wobec Wspólnoty, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłaty za używanie lokalu najwcześniej powstałego.

§ 12

1. Zgłoszona przez Użytkownika lokalu lub stwierdzona przez Zarządcę nieprawidłowość we wskazaniach ciepłomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia, ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Zarządcy, a w przypadku stwierdzenia konieczności wymiany ciepłomierza zostanie on wymieniony przez Zarządcę w ramach gwarancji lub na koszt Użytkownika łącznie z nakładką elektroniczną umożliwiającą odczyt radiowy.

§ 13

1. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu, zbywca wraz z nabywcą dokonują odczytu ciepłomierza i przekazują Zarządcy celem dokonania rozliczenia. Przy ciepłomierzach ze zdalnym odczytem zbywca lub nabywca zgłasza do Zarządcy konieczność odczytu. Odczyt dokonywany jest na koniec danego miesiąca. Rozliczenie dokonuje się tylko po pełnych okresach rozliczeniowych.

IV. Wyznaczenie maksymalnego i minimalnego zużycia w lokalu

§ 14

Dla każdego sezonu grzewczego (okresu rozliczeniowego) wyznaczone będzie maksymalne i minimalne zużycie w lokalach rozliczanych nieruchomości.

V. Obowiązki Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej Hetmańska 1a

§ 15

1. Do obowiązków Zarządcy należy:
 - a) Prowadzenie centralnej ewidencji ciepłomierzy.
 - b) Obsługa reklamacyjna ciepłomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz pomoc w przeprowadzeniu badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną.
 - c) Sporządzenie protokołu montażowego w przypadku każdej wymiany ciepłomierza z nakładką elektroniczną w lokalu, który to pozostaje u Zarządcy.
 - d) Każdorazowe oplombowanie ciepłomierzy w przypadku wykonania przez Zarządcę robót, które wymagały zerwania plomby.
 - e) Odpłatne oplombowanie ciepłomierza na wniosek Użytkownika.
 - f) Zorganizowanie odczytów oraz rozliczenia zużycia energii cieplnej.
 - g) Zorganizować okresową legalizację lub wymianę ciepłomierzy łącznie z montażem nakładki elektronicznej umożliwiającej odczyt radiowy.

VI. Obowiązki Użytkownika

§ 16

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest:
 - a) ponieść koszt okresowej legalizacji lub wymiany ciepłomierzy wraz z kosztem nakładki elektronicznej umożliwiającej odczyt radiowy.
 - b) Nie dokonywać montażu ani wymiany ciepłomierza we własnym zakresie bez uzgodnienia z Zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej Hetmańska 1a.

- c) Nie dokonywać zmiany usytuowania ciepłomierza – nawet jeżeli nie prowadzi to do uszkodzenia plomb montażowych.
- d) Zachować oplombowanie ciepłomierza w stanie nienaruszonym przez cały okres jego eksploatacji – za zerwanie plomb z przyczyn niezależnych od Zarządcy odpowiada Użytkownik lokalu.
- e) Umożliwić swobodny dostęp do miejsca zabudowania ciepłomierza.
- f) Niezwłocznie zgłaszać Zarządcy, pisemnie lub osobiście zauważone przypadki uszkodzenia lub nieprawidłowości we wskazaniach ciepłomierza.
- g) Umożliwić na żądanie Zarządcy dokonanie odczytów kontrolnych ciepłomierzy i kontroli ich użytkowania.
- h) Informować Zarządcę na bieżąco o ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu.
- i) Udostępnić Zarządcy każdorazowo lokal w celu przeprowadzenia kontroli stanu i prawidłowości działania instalacji i urządzeń.
- j) Wykorzystywać dostarczoną energię ciepłą wyłącznie do ogrzania lokalu i podgrzewu wody zimnej.

VII. Kary

§ 17

1. W razie stwierdzenia nielegalnego poboru ciepła z pominięciem ciepłomierza, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomb i innego niedozwolonego działania – Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty kary w kwocie równej zużycia 20 GJ energii cieplnej od uszkodzonego ciepłomierza wg ceny obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia. Kara jest niezależna od obowiązku zapłaty za energię ciepłą wg zasad określonych w § 6 ust. 1 niniejszego regulaminu oraz pokrycia kosztów napraw szkód spowodowanych działaniem Użytkownika.
2. Zapłacone kary, o których mowa w ust. 1 tworzą fundusz remontowy danego zasobu Wspólnoty.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 18

Lokale użytkowe rozlicza się wg tych samych zasad co lokale mieszkalne.

§ 19

1. Nie dopuszcza się montażu ciepłomierzy przez właściciela (użytkownika) lokalu bez zgody Zarządcy.
2. Dla zachowania jednakowych warunków rozliczenia zużycia energii cieplnej z lokali – wymienione ciepłomierze wraz z nakładką elektroniczną muszą pochodzić od jednego producenta i posiadać takie same cechy metrologiczne i rodzajowe. Wyboru rodzaju i producenta tych urządzeń dokonuje Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 20

Regulamin zwalnia Zarządcę z obowiązku indywidualnych umów z poszczególnymi użytkownikami lokalu.

§ 21

Koszty rozliczenia i odczytu radiowego wraz podatkiem VAT obciąża użytkowników lokali.

§ 22

Niniejszy regulamin został uchwalony **Uchwałą nr 8/III/2024** Wspólnoty Mieszkaniowej Hetmańska 1a z dnia 19.03.2024 r. i wchodzi w życie od dnia 01.07.2024 r., jednocześnie odwołując wcześniejszy regulamin dotyczący rozliczeń opłat za zużytą energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody przyjęty Uchwałą nr 2/VIII/2022 z dnia 23.08.2022 r. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów i na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej.