

REGULAMIN

ROZLICZEŃ

**ciepła w budynkach własnych i zarządzanych przez Brodnickie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
(BTBS sp. z o.o.)**

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepła i ciepłej wody stosuje się w budynkach własnych, administrowanych i zarządzanych przez BTBS sp. z o.o..
2. Regulamin opracowano w oparciu o:
 - a) Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 roku - „Prawo energetyczne” (tekst jednolity Dz. U. 2024, poz. 266).
 - b) Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 09 października 2006 roku „W sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem” (Dz. U. Nr 193 z 2006 r., poz. 1423 z późniejszymi zmianami).
 - c) Umowy w sprawie ciepła zawarte przez BTBS sp. z o.o..
3. Energia cieplna niezbędna do ogrzania lokali oraz podgrzania wody zimnej dostarczana jest do budynków w następujący sposób:
 - a) przez zakup energii od dostawcy zewnętrznego,
 - b) poprzez wytworzenie energii w kotłowniach lokalnych obsługiwanych przez BTBS sp. z o.o.
4. Rozliczanie kosztów energii cieplnej w budynku uwzględnia podział zużycia na potrzeby c.o. i podgrzewania wody.
5. W lokalach posiadających opomiarowanie, rozliczenie kosztów umożliwia ciepłomierz i wodomierz.
6. W lokalach nie posiadających ciepłomierzy lokalowych lub innych urządzeń umożliwiających indywidualny pomiar zużycia ciepła, rozliczenie kosztów energii cieplnej dla celów c.o. odbywa się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
7. Za powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się powierzchnię podaną w stosownych umowach pomiędzy BTBS sp. z o.o. a użytkownikami.
8. W lokalach posiadających opomiarowanie ciepłej wody rozliczenie kosztów energii cieplnej dla celów podgrzania wody zimnej odbywa się proporcjonalnie do zużycia według wskazań wodomierza. Jeżeli lokal jest nieopomiarowany w wodomierz ciepłej wody, stosuje się ryczałt (normę i cenę) w przeliczeniu na osobę.
9. Jeżeli uszkodzeniu uległy lokalowe urządzenia pomiarowe, ich wskazania nie mogą być brane pod uwagę do rozliczeń. Wielkość zużycia szacowana będzie przez podmiot dokonujący rozliczeń według średniego zużycia w budynku w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej w przypadku centralnego ogrzewania i na m³/osobę w przypadku ciepłej wody w okresie niesprawności urządzenia.
10. Administracja może dokonywać kontroli m. in. wskazań urządzeń zainstalowanych dla lokali, stanu założonych plomb, wewnętrznej instalacji wodociągowej oraz centralnego ogrzewania. Użytkownik lokalu nie może odmówić udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia kontroli.

11. Możliwa jest zmiana stawki opłat za c.o. i podgrzanie wody w ciągu roku, jeżeli wystąpią znaczne rozbieżności pomiędzy planowanymi a rzeczywistymi kosztami i dochodami. Indywidualną zaliczkową opłatę za podgrzanie wody na następny okres rozliczeniowy ustala się przyjmując prognozę zużycia ciepłej wody równą zużyciu ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
12. Całkowity okres rozliczeniowy obejmuje rok kalendarzowy.
13. Koszty energii ciepłej rozliczane są dla danego budynku.
14. Rozliczanie kosztów energii ciepłej z kotłowni zasilającej więcej niż jeden budynek dokonuje się oddzielnie dla każdego budynku.
15. Rozliczenie energii ciepłej zużytej na potrzeby c.o. i c.w.u według odczytu stanu na dzień 31 grudnia każdego roku użytkownik lokalu otrzymuje w terminie do końca trzeciego miesiąca po zakończeniu roku kalendarzowego.
16. Opłaty dodatkowe, kary, upusty i bonifikaty określa się na zasadach i warunkach Prawa energetycznego oraz postanowień umów dotyczących ciepła.
17. Fakt zmian parametrów ciepła w lokalach, użytkownik winien zgłosić do BTBS sp. z o.o. niezwłocznie po ich zaistnieniu, w celu stwierdzenia przyczyn.
18. Powodowanie przez użytkownika lokalu zakłóceń i awaryjności w eksploatacji ciepła poprzez czynności zabronione: samowolne dokonywanie zmian w nastawie zaworu i instalacji oraz w regulacji hydraulicznej instalacji stanowi podstawę do naliczenia przez BTBS sp. z o.o. opłat dodatkowych w wysokości kosztu prowadzenia kontroli, kosztu ustalenia przyczyn i usunięcia zakłóceń.
19. Użytkownik lokalu zobowiązany jest dokonywać terminowo miesięcznych opłat za c.o., podgrzanie wody i moc zamówioną oraz po rozliczeniu za „ciepło eksploatacyjne” i inne koszty bezpośrednio związane z dostarczaniem ciepła.
20. Wspólnoty mieszkaniowe mogą odrębnie ustalać wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

II. Zasady rozliczenia kosztów energii ciepłej w budynkach własnych.

§ 2

1. Koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku na ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody dzielą się następująco:
 - a) na koszty stałe i zmienne dostarczone przez podmiot zewnętrzny ustalane na podstawie faktur dostawców na potrzeby c.o. i c.w.u.,
 - b) na inne koszty bezpośrednio związane z dostarczaniem ciepła.
2. Koszty stałe, zmienne i inne koszty eksploatacyjne związane z dostawą ciepła stanowią całkowity koszt zużycia ciepła dla budynku w odniesieniu do c.o. i c.w.u.
3. W rozliczaniu kosztu całkowitego ciepła w budynku, pomniejszonego o wpłaty mocy zamówionej i kwoty po rozliczeniu ciepła wg indywidualnych liczników (w jednostkach GJ) podgrzania wody (w m³) powstała różnica (ciepło eksploatacyjne) dzielone jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali w m².
4. Ciepło eksploatacyjne stanowi różnicę głównie pomiędzy ciepłomierzem budynku a ciepłomierzami lokalowymi oraz ewentualnie ryczałtami.

III. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej i ciepłej wody w budynkach zarządzanych

§ 3

1. Rozliczenia z użytkownikami lokali za ciepło dostarczane na ogrzewanie i podgrzewanie wody prowadzi się w systemie opomiarowanym, jeżeli w budynku są zainstalowane:
 - a) liczniki ciepła umożliwiające określenie ilości ciepła dostarczonego do instalacji centralnego ogrzewania,
 - b) podzielniki kosztów c.o. - do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania poszczególnych lokali,
 - c) wodomierze – do pomiaru ilości wody podgrzanej, która została zużyta w poszczególnych lokalach,
2. Rozliczenia za ciepło prowadzi się z zastosowaniem opłat obejmujących:
 - a) opłatę stałą za ciepło dostarczone na ogrzewanie i podgrzewanie wody – pobieraną co miesiąc – podstawą ustalania opłat jest powierzchnia użytkowa lokalu, jednostką fizyczną jest 1 m^2 ,
 - b) opłatę zmienną za ciepło dostarczone na ogrzewanie – pobieraną przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego – podstawą ustalania opłat są wskazania mierników kosztów c.o. zainstalowanych w lokalu lub powierzchnia użytkowa lokalu,
 - c) opłatę za ciepło dostarczone na podgrzewanie wody – podstawą ustalania opłaty są wskazania wodomierzy mierzących ilość podgrzanej wody zużytej w danym lokalu lub norma (ryczałt), rozliczeniową jednostką fizyczną jest 1 m^3 .
3. Odczyty wskazań mierników c.o. przeprowadza się raz w roku, natomiast odczyty wskazań wodomierzy przeprowadza się co 6 miesięcy i na koniec roku kalendarzowego.
4. Wysokość opłat za ciepło c.o. ustala się według następujących zasad:

Opłatę stałą za dostarczone ciepło na ogrzewanie ustala się w oparciu o stawkę opłaty stałej (zł/m^2), ustalonej odrębnie dla każdego budynku. W kalkulacji stawki uwzględnia się planowane koszty stałe, ponoszone z tytułu dostarczania ciepła do budynku oraz wynik z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Indywidualną zaliczkową opłatę zmienną dla danego budynku za ciepło dostarczane na ogrzewanie ustala się przyjmując koszt ciepła w ostatnim okresie rozliczeniowym podzielony na 12 miesięcy.
5. Opłatę za dostarczone ciepło na podgrzanie ciepłej wody ustala się w oparciu o stawkę opłaty za podgrzanie wody i moc zamówioną, ustalonej odrębnie dla każdego budynku. W kalkulacji stawki uwzględnia się:
 - a) sumę opłat za ciepło oraz opłat zmiennych poniesionych z tytułu dostarczania ciepła do podgrzania wody w poszczególnych budynkach
 - b) planowane koszty stałe z tytułu dostarczania ciepła do podgrzania wody w poszczególnych budynkach,
 - c) wynik w kosztach podgrzania wody w poprzednim okresie wg ewidencji księgowej,
 - d) sumę odczytów wskazań wodomierzy mierzących ilość podgrzanej wody w poprzednim okresie dla danego budynku.
6. Jeżeli pojedyncze lokale w budynku nie posiadają wodomierzy mierzących ilość zużycia podgrzanej wody, lokale te rozlicza się ryczałtowo przyjmując zużycie ciepłej wody w ilości co najmniej $2 \text{ m}^3/\text{os}/\text{m-c.}$ Koszt podgrzania 1 m^3 ciepłej wody przyjmuje się tak jak w lokalach opomiarowanych w danym budynku.

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów podgrzania wody w lokalach mieszkalnych bez wodomierzy jest 1 osoba. Do rozliczeń przyjmuje się ilość osób zgłoszonych lub odnotowanych do opłat w lokalu.

7. Opłaty ryczałtowe nie podlegają indywidualnemu rozliczeniu.
8. W przypadku lokalu, do którego dostarczana jest ciepła woda użytkowa:
 - a) w sytuacji braku uiszczenia należności z tytułu opłat m.in. za najem lokalu w wymaganym terminie płatności może spowodować pozbawienie Użytkownika dostawy c.w.u.,
 - b) koszty odłączenia i ponownego podłączenia dostawy ciepłej wody do lokalu stanowić będą równowartość kwoty wynikającej z pomnożenia opłaty miesięcznej za ciepłą wodę użytkową i okresu pozbawienia dopływu tejże, którą zostanie obciążony Użytkownik.
9. Należności, o których mowa w pkt 8 ppkt a i b niniejszego paragrafu wraz z ustawowymi odsetkami i innymi kosztami podlegają windykacji w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego.

IV. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej w kotłowniach zarządzanych

§ 4

1. Koszt ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku.
2. Kosztami ciepła są koszty ciepła obejmujące koszty stałe i zmienne:
 - a) do kosztów stałych ciepła można zaliczyć w szczególności:
 - obsługa kotłowni,
 - materiały zużyte na konserwację,
 - usługi kominiarskie
 - podatek od nieruchomości,
 - amortyzacja budynku kotłowni i urządzeń technicznych w kotłowni,
 - ubezpieczenie majątku,
 - zużycie wody,
 - pozostałe koszty.
 - b) do kosztów zmiennych ciepła można zaliczyć w szczególności:
 - opał,
 - energia elektryczna,
 - transport opału,
 - opłata za emisję zanieczyszczeń,
3. Ustalenie stawek opłat za centralne ogrzewanie:
 - nie ustala się mocy zamówionej,
 - zaliczkowa miesięczna opłata za centralne ogrzewanie użytkowanych lokali wnoszona w zł/m-c/m² powierzchni lokalu ustalana jest jako iloraz planowanych rocznych kosztów wytworzenia ciepła w budynku.
4. Ustalenie stawek opłat za podgrzanie wody:

Zaliczkę ustala się wg planowanych rocznych kosztów podgrzania wody w przeliczeniu na 1 m³ wody zużywanej w mieszkaniach i mocy zamówionej ogólnie stosowanej. Ustalona zaliczka na ciepłą wodę i moc zamówioną pomniejsza całkowity koszt ciepła w budynku (brak osobnych liczników pomiędzy centralnym ogrzewaniem a ciepłą wodą).

§ 5

Ustala się podział kosztów ciepła na potrzeby rozliczenia c.o. zgodnie z rozdziałem IV niniejszego regulaminu w relacji wielkości 60 % według mierników a 40 % według powierzchni użytkowej lokali.

V. Rozliczanie roczne za c.o. i c.w.

§ 6

1. Każdy rodzaj indywidualnego opomiarowania lokalu jest podzielnikiem kosztów w stosunku do ogólnego opomiarowania budynku.
2. Rozliczenie roczne polega na porównaniu kosztów, zaliczek i ryczałtów w budynku.
3. W przypadku wystąpienia nadwyżek opłat za ciepło dokonuje się zwrotu nadpłat poprzez zaliczenie nadpłaty na konto opłat za dany lokal.
4. W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokrywa obliczonych kosztów ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym, użytkownik zobowiązany jest uregulować niedopłatę w terminie wyznaczonym przez BTBS sp. z o.o.
5. Właściciel lokalu ponosi koszty za pustostan w rocznym rozliczeniu za ciepło.

VI. Postanowienia końcowe

§ 7

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, Ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące regulacje prawne oraz stosowne postanowienia umów z BTBS sp z o.o.
2. Regulamin obowiązuje **od dnia 15 maja 2024 r.**