

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ DO LOKALI**  
**MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ**  
**TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO DOMBUD SP. Z O. O.**  
**W KATOWICACH**

**I. WPROWADZENIE**

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na cele ogrzewania (c.o.) i podgrzania wody użytkowej (c.w.u.), doprowadzonej do zasobów stanowiących własność TBS-u.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych pozostających w zasobach TBS-u, wyposażonych w instalację c.o. lub c.w.u.

**II. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r., nr 89, poz. 625 – z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 5 lipca 2001 r. o cenach (Dz. U. z 2001 r., nr 97, poz. 1050 – z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2006 r., nr 193, poz. 1423).
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75, poz. 690 – z późn. zm.).
5. Umowa Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 23 października 2001 r., powołującą do życia TBS DOMBUD Sp. z o. o. w Katowicach [Akt notarialny z dnia 23.10.2001 r. – Rep. A nr 6973/2001, zmienioną uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 24 października 2005 r. (akt notarialny – Rep. A numer 7295/X/2005)].

**III. UŻYTE OKREŚLENIA**

1. **sprzedawca** – przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające odbiorcy ciepło, na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej z tym odbiorcą,
2. **TBS** – TBS DOMBUD Sp. z o. o. w Katowicach (**odbiorca ciepła**),
3. **użytkownik lokalu** – osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do korzystania z lokalu lub osoba korzystająca z lokalu bez podstawy prawnej,
4. **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,
5. **grupowy węzeł cieplny** – węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek,
6. **instalacja odbiorcza** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do transportowania ciepła lub ciepłej wody z węzłów cieplnych do odbiorców ciepła lub poboru ciepłej wody w budynkach,
7. **układ pomiarowo-rozliczeniowy** – dopuszczone do stosowania urządzenia służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę

- do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła (ciepłomierze i wodomierze),
8. **zamówiona moc cieplna** – ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz z wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
    - a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
    - b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
    - c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji,
  9. **sezon grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektu,
  10. **okres rozliczeniowy** – okres między odczytami ciepłomierzy i wodomierzy ciepłej wody w cyklach 12-to miesięcznych,
  11. **opłata stała** – jest to opłata, którą TBS płaci sprzedawcy bez względu na ilość faktycznie pobieranej energii cieplnej. Na opłatę stałą wpływ mają następujące jej składniki:
    - a) opłaty za zamówioną moc cieplną do celów c.o. i c.w.u. wyrażonej w zł/MW – stanowi ona iloczyn zamówionej mocy cieplnej przez odbiorcę oraz ceny za zamówioną moc cieplną dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w 12 miesięcznych ratach;
    - b) opłata za usługi przesyłowe c.o. i c.w.u. wyrażonej w zł/MW – stanowi ona iloczyn zamówionej mocy cieplnej przez odbiorcę oraz sumy stawek opłat stałych za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w 12 miesięcznych ratach;
    - c) opłata abonamentowa naliczana za każdy punkt pomiarowy wyrażona w zł/szt;
    - d) opłata za nośnik ciepła – stanowi iloczyn ilości nośnika ciepła dostarczonego do napełnienia i uzupełnienia ubytków wody w instalacjach odbiorczych, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym oraz ceny nośnika ciepła dla danej grupy taryfowej, opłata pobierana jest za każdy okres, w którym dostarczono nośnik ciepła;
    - e) opłaty za dodatkowo zlecone przez odbiorcę usługi i czynności;
  12. **opłata zmienna** – opłata;
    - a) za dostarczone ciepło na cele c.o. i c.w.u. – stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym oraz ceny ciepła dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w każdym miesiącu, w którym dostarczono ciepło, wyrażona jest w zł/GJ;
    - b) za usługi przesyłowe na cele c.o. i c.w.u. – stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonej na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego, zainstalowanego w węźle cieplnym oraz sumy stawek opłat zmiennych za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w każdym miesiącu w którym dostarczono ciepło, wyrażona jest w zł/GJ.
  13. **koszt zakupu energii cieplnej** – to suma wszystkich kosztów poniesionych przez odbiorcę na zakup energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym (patrz pkt 11 i pkt 12),
  14. **stawka przedpłaty jednostkowej:**
    - a) w przypadku c.o. – to stawka wyrażona w zł/m<sup>2</sup>/m-c, stanowiąca podstawę do wyliczenia zaliczki opłat za ciepło,
    - b) w przypadku c.w.u. – to stawka wyrażona w zł/m<sup>3</sup>/os./m-c stanowiąca podstawę do wyliczenia zaliczki opłat za podgrzanie ciepłej wody,
  15. **jednorazowy zwrot/dopłata** – to różnica pomiędzy jednostkową stawką rzeczywistą, a stawką przedpłaty obowiązującą w danym okresie rozliczeniowym,
  16. **c.o.** – centralne ogrzewanie,
  17. **c.w.u.** – ciepła woda użytkowa.

#### **IV. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Podstawą rozliczenia kosztów ciepła dostarczonego przez Sprzedawcę do budynków TBS-u, są całkowite koszty poniesione na zakup energii cieplnej dla danego budynku lub grupy budynków.
2. Rozliczenie z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych jest dokonywane w oparciu o koszty, o których mowa w pkt 1.
3. Koszty zakupu ciepła, o których mowa w pkt 1 rozlicza się w części dotyczącej:
  - a) ogrzewania – wg metody wykorzystującej wskazania ciepłomierzy w lokalach;
  - b) przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie – wg metody wykorzystującej wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach.
4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową mieszkań. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie – loggii, balkonów, tarasów, itp. Instalacja na klatkach schodowych, korytarzach, w suszarniach, pralniach, itp. pomieszczeniach wspólnego użytku ujmowana jest w bilansie cieplnym budynku.

#### **V. SZCZEGÓLWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA CELE C.O. I C.W.U.**

1. Koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku na potrzeby c.o. i c.w.u. składają się z elementów opisanych w Rozdz. III pkt 11 i pkt 12 Regulaminu.
2. Podstawą ustalania odpłatności za dostawę energii cieplnej jest suma kosztów stałych i zmiennych zaksięgowanych według faktur wystawianych co miesiąc przez dostawcę energii cieplnej w przyjętym okresie rozliczeniowym dla danego budynku.
3. Koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody obliczany jest jako iloraz kosztów zakupu ciepła i ilości m<sup>3</sup> ciepłej wody zużytej we wszystkich lokalach mieszkalnych w danym budynku, w danym okresie rozliczeniowym.
4. Rozliczenie opłat stałych związanych z c.o. następuje na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej oraz okresu użytkowania lokalu.
5. Rozliczenie opłat zmiennych związanych z c.o. następuje w oparciu o wskazania ciepłomierzy w poszczególnych lokalach mieszkalnych.
6. Rozliczenie opłat stałych c.w.u. następuje proporcjonalnie na poszczególne lokale mieszkalne w odniesieniu do ich powierzchni użytkowej.
7. Rozliczenie opłat zmiennych c.w.u. rozlicza się na podstawie ilości ciepłej wody, zużytej w m<sup>3</sup> w danym lokalu mieszkalnym.
8. W rozliczeniach nie uwzględnia się kosztów 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.
9. Dopuszcza się możliwość rozliczania kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej łącznie z centralnym ogrzewaniem.

#### **VI. OKRES ROZLICZENIOWY, ROZLICZANIE POBRANYCH ZALICZEK I SPOSÓB PRZEPROWADZANIA ODCZYTÓW**

1. Okresem rozliczeniowym jest okres od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku.
2. Rozliczenie kosztów c.o. i c.w.u. dokonuje się raz do roku.
3. W przypadku nadpłaty wynikającej z rozliczenia, należy ją odliczyć przy wnoszeniu najbliższej opłaty za używanie lokalu.
4. W przypadku niedopłaty wynikającej z rozliczenia, należy ją doliczyć przy wnoszeniu najbliższej opłaty za używanie lokalu.
5. Do czasu rozliczenia użytkownik lokalu zobowiązany jest wnosić comiesięczne zaliczki

- z tytułu c.o. i c.w.u..
6. Podstawą ustalenia zaliczki za c.o. i c.w.u. jest faktyczne zużycie ciepła i ciepłej wody użytkowej z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz prognozowane wysokości cen energii cieplnej podane przez sprzedawcę ciepła.
  7. Zaliczki o których mowa powyżej należy wносить na rachunek bankowy TBS-u równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
  8. Odczytu ciepłomierzy dokonuje na koniec okresu rozliczeniowego osoba upoważniona przez TBS.
  9. O terminie dokonywania odczytów użytkownicy lokali zostaną zawiadomieni co najmniej z 5-cio dniowym wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie ogłoszeń w tablicach informacyjnych na klatkach schodowych.
  10. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia osobie przeprowadzającej odczyt swobodnego dostępu do układów pomiarowo-rozliczeniowych, w celu dokonania odczytu.
  11. Wszelkie uwagi dotyczące prawidłowości funkcjonowania układów pomiarowo-rozliczeniowych zgłaszane przez użytkownika lub stwierdzone przez osobę przeprowadzającą odczyt zostaną odnotowane w karcie odczytu.
  12. Użytkownik lokalu potwierdza własnoręcznym podpisem prawidłowość dokonania odczytów oraz przyjęcie zgodności wniesionych uwag na karcie ze stanem faktycznym. W przypadku odmowy podpisu przez użytkownika lokalu na karcie odczytu, uwaga ta zostaje odnotowana w karcie.
  13. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu lub braku zgody użytkownika lokalu na wejście do lokalu, fakt ten zostanie odnotowany w karcie.
  14. Dodatkowy odczyt może być dokonany na wniosek i koszt użytkownika lokalu w ciągu 7 dni od daty ostatniego terminu.
  15. W razie nieobecności podczas odczytu użytkownika lokalu lub braku zgody użytkownika lokalu na wejście do lokalu lub też w przypadku uszkodzenia lub wadliwości układu pomiarowo-rozliczeniowego, użytkownik zobowiązany będzie do wnoszenia zaliczek na c.o. i c.w.u. - w wysokości odpowiadającej średniemu zużyciu z poprzedniego rozliczenia.
  16. Odwołania dotyczące rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. należy składać w siedzibie TBS-u w terminie 7 dni od daty otrzymania druku rozliczeniowego. Odwołanie rozpatrzone zostanie przez TBS w terminie 14-dni od daty jego wniesienia. Odwołanie nie zwalnia od obowiązku zapłaty należności.

## **VII. ROZLICZENIE KOSZTÓW C.O. I C.W.U. W PRZYPADKU ZMIANY UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

1. Przy zmianie użytkownika lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego dokonuje się odczytów wskazań ciepłomierzy i wodomierzy ciepłej wody, tzw. odczytów pośrednich, które zostają odnotowane w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu.
2. Koszty stałe c.o. i c.w.u. (niezależne od zużycia) naliczane są proporcjonalnie do faktycznego okresu użytkowania lokalu.
3. Koszty zmienne c.o. i c.w.u. (indywidualne) rozliczane są na w oparciu o odczyty pośrednie i obciążają dotychczasowego użytkownika zwalniającego lokal.
4. Koszty wynikające z rozliczenia końcowego obciążają następnego użytkownika lokalu.
5. Ewentualne niedopłaty z tytułu kosztów, o których mowa w pkt 2 i pkt 3 rozliczane są z kaucji zabezpieczającej roszczenia z tytułu najmu.
6. W przypadku nadpłaty, TBS zwraca różnicę na konto wskazane przez dotychczasowego użytkownika lokalu, w terminie do 30 dni od daty opróżnienia lokalu.
7. Dopuszcza się możliwość odmiennego rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. w przypadku

zmiany użytkowników lokali, w drodze stosownego porozumienia pomiędzy dotychczasowym i nowym użytkownikiem oraz TBS-em.

#### **VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Za uszkodzenia instalacji c.o. i c.w.u. oraz urządzeń pomiarowych które powstały z winy użytkownika lokalu odpowiada użytkownik tego lokalu.
2. 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 TBS-u,
  - c) wymiana zaworów przygrzejnikowych bez zgody TBS-u,
  - d) montaż zaworów termostatycznych bez zgody TBS-u,
  - 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.
3. Zauważone uszkodzenia ciepłomierzy i wodomierzy oraz instalacji c.o. i c.w.u. należy zgłaszać w trybie natychmiastowym w siedzibie TBS lub telefonicznie na nr tel. Pogotowia Techniczno-Usługowego, który znajduje się w gablotach informacyjnych na klatkach schodowych budynków.
4. Za wszelkie uszkodzenia i działania, o których mowa w pkt 2 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową.
5. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:
  - a) usunięcia przez TBS skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o. lub c.w.u.,
  - b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji grzewczej,
  - c) następstw szkód powstałych w wyniku działań opisanych w ppkt 5 a) i b).
6. W celu właściwej eksploatacji cieplnej budynków i utrzymania odpowiedniego komfortu cieplnego w poszczególnych mieszkaniach, użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania temperatury w zajmowanych lokalach na poziomie nie niższym niż 16°C.
7. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu i wznowieniu dostaw ciepła do poszczególnych budynków podejmuje Zarząd TBS. Informacje w powyższej sprawie umieszczane są w tablicach informacyjnych na klatkach schodowych budynków.

**Niniejszy regulamin, uchwałą nr 1 z dnia 01.02.2007 r., został uchwalony przez Zarząd TBS DOMBUD Sp. z o. o. w Katowicach i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.**

*Zarząd TBS DOMBUD Sp. z o.o.  
w Katowicach*