

**UCHWAŁA NR ...../07**  
**z dnia ..... 2007 r.**

**właściciele lokali nieruchomości**  
**przy ul. .... nr ..... w Gryfinie**

**w sprawie Regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację budynku.**

Na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali* (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zmianami) oraz art. 45a ust. 9-10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 ze zmianami) ogół właścicieli uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**Postanowienia ogólne**

§ 1. Regulamin określa:

1. Przedmiot rozliczenia.
2. Metody rozliczania kosztów dostarczonego ciepła.
3. Zasady dokonywania odczytów wskazań elektronicznych podzielników ciepła.
4. Rozliczanie kosztów ciepła w przypadkach szczególnych.
5. Tryb składania i rozpatrywania reklamacji oraz sposób regulowania należności.

**ROZDZIAŁ II**  
**Przedmiot rozliczenia**

- § 2. Przedmiot rozliczenia stanowią koszty ciepła zakupionego w celu ogrzewania budynku i przygotowania ciepłej wody użytkowej, określone na podstawie odczytów wskazań ciepłomierzy i wodomierzy ciepłej wody.
- § 3. Ustalenia kosztów ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dokonuje się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych ciepła (ciepłomierzy i wodomierzy ciepłej wody) zainstalowanych w węźle cieplnym budynku.
- § 4. Całkowity koszt zakupionego ciepła podlegający rozliczeniu wykazany jest na fakturach wystawianych w okresie obrachunkowym przez Dostawcę. Koszt ten jest równy sumie kosztów mocy zamówionej i kosztów ciepła pobranego, wraz z kosztami przesyłu.
- § 5. Wielkość mocy zamówionej określona jest w umowie zawartej pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową, a Dostawcą ciepła i, wraz z kosztami przesyłu, stanowi koszty stałe dostarczonego ciepła.
- § 6. Wielkość ciepła pobranego określana jest na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy) zainstalowanych w węźle cieplnym budynku i, wraz z kosztami przesyłu, stanowi koszty zmienne dostarczanego ciepła.
- § 7. Koszty podlegające rozliczeniu są powiększane o koszty odczytów podzielników ciepła oraz koszty rozliczeń i konserwacji.
- § 8. Indywidualne rozliczanie kosztów zużytego ciepła jest stosowane, jeżeli budynek spełnia wymogi techniczne, tj.:
  1. możliwy jest pomiar zarówno ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku, jak i przygotowania ciepłej wody użytkowej
  2. instalacja grzewcza budynku wyposażona jest w zawory termoregulacyjne
  3. na grzejnikach zainstalowane są elektroniczne podzielniki ciepła.
- § 9. Za powierzchnię ogrzewaną (w tym ogrzewaną pośrednio) w lokalach mieszkalnych i użytkowych uznaje się powierzchnię użytkową określoną w dokumentach sprzedaży lokalu lub umowach najmu.
- § 10. Do indywidualnego rozliczania poszczególnych lokali stosuje się współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła (lokalowe i grzejnikowe), wynikające z położenia lokalu w bryle budynku. Współczynniki przynależą do systemu rozliczeniowego opierającego się na elektronicznych podzielnikach ciepła.

- § 11. Na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej jako współczynniki lokalowe mogą być stosowane współczynniki redukcyjne stosowane ze względu na położenie jednostki użytkowej w budynku, zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej.
- § 12. Ilość jednostek rozliczeniowych, stanowiących rozliczenie danego lokalu, określona jest iloczynem wskazania podzielnika ciepła i odpowiedniego współczynnika wyrównawczego zużycia ciepła.
1. Współczynnik grzejnikowy jest uzależniony od mocy grzejnika (kq) oraz jego rodzaju (kc) i jest wyrażony wartością proporcjonalną do iloczynu tych dwóch wielkości. W zależności od rodzaju grzejnika współczynnik zależy:
    - 1) dla grzejników żeberkowych – od ilości żeber i wymiaru jednego żeberka
    - 2) dla grzejników panelowych – od wymiarów grzejnika (wysokość, szerokość, głębokość) oraz ilości płyt konwekcyjnych.
  2. Współczynniki lokalowe są określane przez firmę rozliczeniową na podstawie strat ciepła każdego lokalu, z uwzględnieniem m.in.:
    - 1) położenia lokalu względem stron świata,
    - 2) powierzchni ścian zewnętrznych
    - 3) powierzchni okien
    - 4) piętra (dla parteru – straty ciepła od piwnicy, dla ostatniej kondygnacji – od stropodachu)
    - 5) strat ciepła od klatki schodowej.
- § 13. Lokal o najmniejszych stratach ciepła przypadających na 1 m<sup>2</sup> powierzchni budynku ma współczynnik 1,000, natomiast lokale o wyższych stratach ciepła – współczynniki niższe.
- § 14. W przypadku uchwalonych przez Wspólnotę Mieszkaniową zmian termomodernizacyjnych budynku, zmian grzejników lub wykonania adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne, firma rozliczeniowa dokonuje korekty współczynników wyrównawczych.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **Metody rozliczania kosztów dostarczanego ciepła**

- § 15. Na poczet miesięcznych rozliczeń z Dostawcą, pobierane są zaliczki w wysokościach określonych w planie gospodarczym Wspólnoty.
- § 16. Rozliczenia poszczególnych lokali dokonywane są raz w roku, do dnia 31 marca roku następującego po zakończeniu okresu obrachunkowego.
- § 17. Roczne rozliczenie kosztów zużytego ciepła dokonywane jest w oparciu o:
  - 1) sumę faktur wystawionych przez Dostawcę ciepła,
  - 2) sumę zaliczek wniesionych na poczet kosztów zużytego ciepła przez użytkowników poszczególnych lokali,
  - 3) odczyty wskazań ciepłomierzy,
  - 4) odczyty wskazań elektronicznych podzielników ciepła,
  - 5) odczyty wskazań wodomierzy ciepłej wody,
  - 6) współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła.
- § 18. Roczne rozliczenie kosztów zużytego ciepła dokonywane jest następująco:
  - 1) koszty stałe ciepła przeznaczonego zarówno na ogrzewanie budynku, jak i na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, dzielone są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni lokali,
  - 2) koszty zmienne ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku dzielone są na poszczególne lokale w równych częściach (po 50%) na podstawie wskazań podzielników ciepła oraz powierzchni lokalu,
  - 3) koszty zmienne ciepła przeznaczonego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej dzielone są na poszczególne lokale na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalach oraz jednostkowego kosztu 1 m<sup>3</sup> ciepłej wody użytkowej, określonego na podstawie wskazań urządzeń wymienionych w § 3,
  - 4) podział kosztów zmiennych na poszczególne lokale (mieszkalne i użytkowe) uwzględnia współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła; w odniesieniu do lokali użytkowych uwzględnienie współczynników wyrównawczych odnosi się również do kosztów stałych,
  - 5) w przypadku niestosowania indywidualnego rozliczania kosztów ciepła nieruchomości jednostką rozliczeniową kosztów zużytego ciepła jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Zasady dokonywania odczytów wskazań elektronicznych podzielników ciepła**

- § 19. Użytkownik lokalu w budynku objętym indywidualnym rozliczaniem kosztów ciepła zobowiązany jest do udostępniania lokalu i zapewnienia swobodnego dostępu do elektronicznych podzielników ciepła zamontowanych na grzejnikach celem dokonania odczytów ich wskazań, kontroli, konserwacji lub naprawy.
- § 20. Odczyty wskazań elektronicznych podzielników ciepła dokonywane są przez pracowników firmy rozliczającej, posiadających stosowne upoważnienia Zarządcy budynku i identyfikator firmy rozliczającej, w obecności pełnoletniego przedstawiciela użytkownika lokalu lub pracownika w lokalu użytkowym.
- § 21. Podczas dokonywania odczytów wskazań elektronicznych podzielników ciepła pracownicy firmy rozliczającej sprawdzają prawidłowość zainstalowanych podzielników ciepła oraz ich stan techniczny. Wskazania podzielników oraz wszelkie uwagi zgłoszone przez użytkownika lokalu lub pracownika dokonującego odczytu zostają odnotowane na karcie odczytu, podpisywanej przez pracownika dokonującego odczyt oraz przedstawiciela użytkownika lokalu obecnego przy odczycie.
- § 22. Odczyty wskazań elektronicznych podzielników ciepła dokonywane są w dwóch bezpłatnych, ogłoszonych wcześniej terminach po zakończeniu okresu obrachunkowego, w miesiącach styczeń-luty. Odczyty te dokonywane są w godzinach 16<sup>00</sup>-20<sup>00</sup> zgodnie z harmonogramem odczytów przekazanym Zarządcy budynku przez firmę rozliczającą. O terminie odczytów użytkownicy lokali zostają powiadomieni poprzez wywieszenie ogłoszenia na klatce schodowej najpóźniej na trzy dni przed planowanym terminem odczytu.
- § 23. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w dwóch wyznaczonych terminach istnieje możliwość dokonania odczytu wskazań elektronicznych podzielników kosztów w indywidualnym terminie, nie później jednak niż do końca lutego, zgodnie z cennikiem zawartym w umowie pomiędzy zarządcą, a firmą rozliczającą.
- § 24. Na wniosek użytkownika lokalu firma rozliczająca może dokonać odczytów wskazań elektronicznych podzielników ciepła w trakcie trwania roku obrachunkowego, w związku np. ze zmianą właściciela, czy najemcy lokalu.
- § 25. Przypadki odmowy udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytów wskazań elektronicznych podzielników ciepła są każdorazowo zgłaszane zarządcy budynku przez pracowników firmy rozliczającej.

## **ROZDZIAŁ V**

### **Rozliczanie kosztów ciepła w szczególnych przypadkach**

- § 26. W przypadku nieopomiarowania lokalu elektronicznymi podzielnikami ciepła z winy właściciela, koszty zmienne określone zostaną w odniesieniu do powierzchni lokalu na podstawie średniego kosztu ogrzania 1 m<sup>2</sup> budynku w danym okresie rozliczeniowym, przy uwzględnieniu współczynników korygujących stanowiących mnożniki podwyższające koszty zużytego ciepła:
  - 1) 2 – dla lokali mieszkalnych,
  - 2) 3 – dla lokali użytkowych.
- § 27. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu wskazań elektronicznych podzielników ciepła do końca okresu rozliczeniowego z winy użytkownika lokalu, rozliczenie lokalu, a także ustalenie zaliczek na następny okres rozrachunkowy, zostanie dokonane według zasad określonych w § 26.
- § 28. W przypadku uszkodzenia elektronicznych podzielników ciepła, zerwania plomb, czy wymiany grzejników bez uzyskania zgody Wspólnoty Mieszkaniowej, rozliczenie kosztów zużytego ciepła następuje według zasad określonych w § 26.
- § 29. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu obrachunkowego, rozliczenie odnosi się do byłego i nowego użytkownika proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu; w sytuacji dokonania przez firmę rozliczającą dodatkowego odczytu wskazań elektronicznych podzielników ciepła na wniosek byłego i/lub nowego użytkownika, po zakończeniu okresu obrachunkowego wystawiane są dwa rozliczenia, dla obu użytkowników. Koszt dodatkowego rozliczenia obciąża nowego użytkownika.
- § 30. W przypadku uszkodzenia, czy rozregulowania elektronicznych podzielników ciepła z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, stwierdzonego podczas dokonywania odczytu wskazań, do rozliczenia lokalu przyjmuje się:
  - 1) w pierwszym roku obrachunkowym, w którym zainstalowano podzielniki – średni odczyt nieruchomości,
  - 2) w kolejnych okresach – średnie wskazanie podzielnika na danym grzejniku w poprzednim okresie.Firma rozliczająca dokonuje wymiany niesprawnych podzielników w terminie 14 dni od dnia dokonania odczytu.

## ROZDZIAŁ VI

### Tryb składania i rozpatrywania reklamacji oraz sposób regulowania należności.

- § 31. Reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w formie pisemnej w siedzibie Zarządcy (lub na jego adres – ul. Grunwaldzka 1, 74-100 Gryfino) w terminie 7 dni od dnia doręczenia rozliczenia, z podaniem zakresu i podstawy wniesienia reklamacji.
- § 32. Reklamacji nie podlega rozliczenie ciepła w przypadku i według zasad określonych w § 26.
- § 33. Niedopłata kosztów zużytego ciepła w wysokości ujemnej różnicy pomiędzy sumą wpłaconych zaliczek, a kosztami wynikającymi z rozliczenia, jest regulowana przez użytkownika w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia. W indywidualnych, uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika Zarządca może podjąć decyzję o rozłożeniu tej kwoty na raty, ze spłatą nie później niż do końca roku obrachunkowego.
- § 34. Nadpłata kosztów zużytego ciepła w wysokości dodatniej różnicy pomiędzy sumą wpłaconych zaliczek, a kosztami wynikającymi z rozliczenia, jest zaliczana na poczet opłat kosztów utrzymania lokalu w kolejnym okresie obrachunkowym.

## ROZDZIAŁ VII

### Przepisy końcowe

- § 35. Ogół właścicieli ustala określony w niniejszej uchwale jednolity system rozliczeń dla wszystkich lokali. Zmiana systemu rozliczeń kosztów ciepła może nastąpić na podstawie uchwały wspólnoty.
- § 36. W wyniku głosowania przeprowadzonego zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali (głosy poszczególnych właścicieli liczone według udziałów) i podliczenia głosów stwierdzono:
- |                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| za przyjęciem uchwały głosowało     | .....udziałów |
| przeciw przyjęciu uchwały głosowało | .....udziałów |
| stwierdza się, że uchwała została   | .....         |
- § 37. Uchwała wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2007 r.

Przewodniczącą zebrania