

**REGULAMIN**  
**rozliczania kosztów i ustalania opłat za ciepło dostarczone**  
**do lokali mieszkalnych i użytkowych**

(Ramowy)

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie, uważa się powierzchnię użytkową lokali w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych ( przedpokój, łazienka, w.c. itp. ) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggi, tarasów, klatek schodowych, piwnic przynależnych do mieszkań, pralni, suszarni domowych itp. a także piwnic przynależnych do lokali użytkowych jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalację c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem pomieszczeń.
2. Koszty energii cieplnej obejmują :
  - a) koszty zakupu energii cieplnej dla celów c.o.
  - b) koszty wytworzenia energii cieplnej w kotłowniach lokalnych.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach administrowanych ( zarządzanych ) przez MZBM Sp. z o.o. z wyjątkiem tych które posiadają odrębne regulaminy.
4. Przez użytkownika ( indywidualnego odbiorcę ciepła ) lokalu mieszkalnego, bądź użytkowego rozumie się osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu ( przydział ), najemcę ( umowa najmu ), osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego, właściciela lokalu.
5. Przeliczaniem objęte są budynki mieszkalne, lokale użytkowe do których ciepło dostarczane jest przez dostawcę za pośrednictwem MZBM Sp. z o.o., bądź ciepło wytworzone w lokalnych kotłowniach.
6. Przeliczenie (rozliczenie) polega na porównaniu kosztów faktycznie poniesionych na zakup ciepła dla celów ogrzewania w okresie rozliczeniowym bądź jego kosztami wytworzenia w lokalnych kotłowniach, z wniesionymi przez użytkowników opłatami zaliczkowymi ustalonymi przez administratora (zarządcę). Użytkownik zobowiązany jest uiszczać w okresach miesięcznych zaliczkę na pokrycie kosztów dostawy ciepła.
7. Okres rozliczeniowy ustala się od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku ( nie wyklucza się przyjęcia innego okresu rozliczeniowego ).
8. Okres rozliczeniowy to okres, w którym wyodrębnione zostaną :
  - koszty zakupu energii cieplnej ( opłaty stałe i zmienne oraz koszty wynikające z obsługi systemu rozliczeń ) bądź koszty jego wytworzenia w lokalnych kotłowniach,
  - pobrane zaliczki,
  - dokonane odczyty ciepłomierzy i na ich podstawie ustalone indywidualne koszty zużycia ciepła dla poszczególnych odbiorców i rozliczenie zaliczki.
9. W budynkach nieopomiarowanych indywidualnymi urządzeniami pomiarowymi ( nie posiadających podzielników kosztów ) rozliczenie odbywa się proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali mieszkalnych i użytkowych ( stawka jednostkowa wynika z podzielenia kosztów dostawy ciepła bądź jego wytworzenia przez ogólną powierzchnię ogrzewaną danej nieruchomości i przez ilość miesięcy przyjętego okresu rozliczeniowego ).

10. Na koszty dostawy ciepła składają się :
- koszty stałe ( opłata za moc zamówioną, usługi przesyłowe stałe, abonament ),
  - koszty zmienne ( opłaty za zużycie ciepła wynikające ze wskazań urządzeń pomiarowych- ciepłomierzy w węźle cieplnym w budynku, usługi przesyłowe zmienne, nośnik ciepła ) których ceny i stawki wynikają z aktualnej taryfy dla ciepłą dostawcy.
11. Nadpłata wynikająca z rozliczenia zaliczona zostaje na poczet przyszłych należności z tytułu opłat za mieszkanie, niedopłatę zaś użytkownik winien wyrównać ( uregulować ) przy uiszczeniu opłat w miesiącu następnym po otrzymaniu rozliczenia (bądź w terminie wskazanym na rozliczeniu).
12. W przypadku opomiarowania instalacji wewnętrznej c.o. w budynku zasady rozliczania energii cieplnej będzie regulował odrębny regulamin ( przyjęty uchwałą ).

## **II. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA DOSTARCZONĄ ENERGIĘ CIEPLNĄ**

1. Zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości stawki-zaliczki ( dwie różne ), o których mowa w p-cie I.6 ustala administrator (zarządca) w formie uchwały w oparciu o sporządzoną symulację-kalkulację wynikającą z kosztów dostawy bądź wytworzenia ciepła przy uwzględnieniu tzw. "martwego" sezonu grzewczego obejmującego 4 miesiące t.j. : od maja do sierpnia włącznie oraz tzw. "faktycznego" sezonu grzewczego obejmującego 8 miesięcy t.j.: od stycznia do kwietnia włącznie i od września do grudnia włącznie ( nie wyklucza się zastosowania średniej stawki-zaliczki jednakowej w całym okresie dostawy ).
2. Do symulacji-kalkulacji jak w p-kcie II.1 przyjmuje się zużycie ciepła ( w GJ ) za poprzedni okres grzewczy, koszty stałe i zmienne wynikają z aktualnej taryfy dla ciepła dostawcy. Dla lokalnych kotłowni kosztami wytworzenia ciepła są opłaty związane z zakupem paliwa, wynagrodzenie obsługi kotłowni, opłaty transportowe i inne.

## **III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody administratora (zarządcy), a w przypadku wspólnot mieszkaniowych bez zgody ogółu właścicieli ( bez podjętej uchwały w tym względzie ) jest niedozwolona, a w szczególności :
- zamontowanie dodatkowych grzejników lub ich zamiana,
  - zmiana nastaw wstępnych zaworów termostatycznych,
  - spuszczenie wody z instalacji,
  - uszkodzenie podzielnika kosztów lub jego plomby oraz każde inne działanie mające na celu sfałszowanie lub uniemożliwienie indywidualnego rozliczenia stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika.
2. Wszelkie zgłoszone nieprawidłowości w działaniu instalacji c.o., naprawa i wymiana zaworów grzejnikowych i podzielników kosztów leży w gestii administratora ( zarządcy) oraz firm specjalistycznych z którymi administrator ( zarządca ) ma zawarte odrębne umowy ( obciąża Wspólnotę Mieszkaniową ), przy czym naprawa uszkodzeń powstałych z winy użytkownika będzie wykonywana na koszt tego użytkownika ( obciążenie winno odpowiadać powstałej szkodzi ).
3. Niniejszy regulamin stanowi unormowanie spraw związanych z rozliczeniem kosztów i ustalaniem opłat ( stawek-zaliczek ) za energię cieplną dostarczoną do lokali mieszkalnych i użytkowych administrowanych ( zarządzanych ) przez MZBM Sp. z o.o. w Będzinie.
4. Postanowienia niniejszego Regulaminu mogą ulec zmianie w przypadku zmiany obowiązujących

przepisów.