

# Regulamin rozliczania kosztów podgrzewu ciepłej wody w budynkach TTBS Sp. z o. o. wyposażonych w węzły przygotowania ciepłej wody użytkowej (CWU)

## ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

### 1) Zakres stosowania regulaminu

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu energii elektrycznej dla potrzeb przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali w budynkach wielolokalowych przy ul. 11 Listopada 2, Dekutowskiego 26, Dekutowskiego 26A, Kopernika 16 A, Kopernika 16 B i Sienkiewicza 66 w Tarnobrzegu, wyposażonych w instalację ciepłej wody przygotowanej z wykorzystaniem elektrycznych kotłów do podgrzewu ciepłej wody użytkowej (CWU) niezależnie od tytułu prawnego.

### 2) Podstawa prawna opracowania regulaminu

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych i norm:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne ( t.j. Dz.U. 2022 poz. 1385. ),
2. Ustawa z dnia 20 maja 2016r. o efektywności energetycznej (t.j. *Dz.U. 2021 poz. 2166*),
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07 grudnia 2021r. w sprawie warunków ustalania 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 (*Dz.U. z 2021r. poz.2273*),
4. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r, - Prawo Budowlane (*t.j. Dz.U. 2023 poz. 682* ),
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (*Dz.U. Nr 74, poz. 836, z 1999 r. z późniejszymi zmianami*),
6. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (*Dz.U. z 2020r. poz.718*)
7. Kodeks Cywilny.

### 3) Definicje

1. **Użytkownik lokalu/odbiorca indywidualny** – najemca lokalu, użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.
2. **Okres rozliczeniowy** – umowny przedział czasu, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepłej wody użytkowej do jednostki rozliczeniowej z wnoszonymi za ten okres zaliczkami przez użytkowników lokali. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się (dzień, miesiąc) a kończy (dzień, miesiąc) każdego roku.
3. **Jednostka rozliczeniowa** – ogół lokali indywidualnych zlokalizowanych w budynku, których zaopatrywanie w ciepłą wodę użytkową odbywa się przez wspólną instalację .
4. **Rozliczenie jednostki rozliczeniowej** – wyliczenie poniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła na podgrzanie wody oraz dokonanie podziałów kosztów zgodnie z zasadami wynikającymi z regulaminu.
5. **Rozliczenie indywidualne** – podział kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej do jednostki rozliczeniowej pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali mieszkalnych z uwzględnieniem naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
6. **Taryfa** – zbiór cen i opłat oraz warunków ich stosowania, opracowany przez przedsiębiorstwo energetyczne i wprowadzony jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców w trybie określonym ustawą.
7. **Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (CWU)** – suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za energię elektryczną dostarczaną na cele podgrzania wody wodociągowej.
8. **Wodomierz ciepłej wody** – urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach.
9. **Zarządca** – właściciel budynku a także inna osoba fizyczna lub podmiot gospodarczy, któremu właściciel powierzył zarządzanie nieruchomościami/budynkami.

## Rozdział II

### ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU WODOMIERZY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (CWU)

#### 1) Zasady ogólne

1. Regulamin ma na celu określenie zasad postępowania przy dokonywaniu rozliczeń kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat i zaliczek z tego tytułu.
2. Instalację ciepłej wody użytkowej stanowi układ przewodów wody ciepłej w budynku wraz z armaturą i wyposażeniem, mający początek w miejscu połączenia przewodu z zaworem odcinającym tę instalację od węzła cieplnego i koniec w punktach czerpalnych ciepłej wody.
3. Wodomierze CWU zainstalowane są w szachtach zlokalizowanych na klatkach schodowych.
4. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej na potrzeby podgrzewu ciepłej wody dokonuje się w 6 miesięcznym okresie rozliczeniowym: od 01 stycznia do 30 czerwca i od 01 lipca do 31 grudnia każdego roku.
5. W rozliczeniu kosztów podgrzania wody nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej i odprowadzania ścieków, rozlicza się tylko koszty energii cieplnej (energia elektryczna).

#### 2) Koszty energii elektrycznej

1. Koszty zakupu energii elektrycznej do celów podgrzania ciepłej wody użytkowej rozliczane są przez dostawcę w oparciu o stawki taryfowe zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki.
2. Na koszty podgrzewu wody składają się koszty energii elektrycznej zużytej przez węzeł przygotowania CWU.
3. Koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej składają się z dwóch elementów kosztów:
  - kosztów energii elektrycznej,
  - kosztów opłat dystrybucyjnychwynikających z faktur dostawcy energii.
1. Standardy jakościowe obsługi odbiorców oraz sposób fakturowania określa umowa zawarta pomiędzy dostawcą a odbiorcą energii elektrycznej.
2. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany cen energii (wzrost stawek taryfowych) powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów, wówczas dopuszczalna jest zmiana wysokości opłat ustalonych zaliczkowo. Decyzję o zmianie zaliczek podejmuje Prezes Zarządu TTBS Sp. z o. o. w Tarnobrzegu w drodze zarządzenia.

#### 3) Zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody

1. Użytkownicy lokali na pokrycie kosztów podgrzania wody wnoszą opłaty w formie zaliczki, ustalone w wysokości:
  - ✓ dla lokali mieszkalnych **1,5 m<sup>3</sup>/osobę** x stawka za 1m<sup>3</sup> podgrzewu wody wynikająca z zarządzenia Prezesa Zarządu TTBS Sp. z o.o.
2. Opłaty na pokrycie kosztów podgrzewu wody pobiera się zaliczkowo w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, wraz z opłatami czynszowymi za lokal.
3. Wymiar zaliczki na podgrzanie wody w trakcie okresu rozliczeniowego może ulec zmianie na pisemny wniosek użytkownika.
4. Zmiana wysokości opłat zaliczkowych, nastąpi w miesiącu następnym po dacie złożenia wniosku.

#### 4) Rozliczanie kosztów podgrzewu ciepłej wody

1. Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej dla budynku ustalany jest na podstawie faktur dostawcy energii elektrycznej oraz wskazań podlicznika energii elektrycznej wykorzystywanej przez węzeł przygotowania ciepłej wody.
2. Koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody wodociągowej (koszt jednostkowy) wyliczany jest jako: suma kosztów energii elektrycznej zużytej do podgrzania wody w okresie dzielona przez sumę wskazań zużycia indywidualnych wodomierzy wody zimnej do podgrzania w lokalach.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody na poszczególne lokale polega na porównaniu pobranych zaliczek z kosztem jednostkowym podgrzania wody pomnożonym przez odczyt wskazań indywidualnych wodomierzy wody ciepłej przyporządkowanych do lokalu.
4. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
  - a) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów - to powstała nadpłata zostanie zaliczona w poczet przyszłych opłat czynszowych, przekazana na konto wskazane przez użytkownika lokalu lub zalicza się ją na poczet zaległości za lokal,
  - b) kwota wniesionych zaliczek jest niższa od kwoty kosztów wynikających z rozliczenia - wówczas powstała niedopłata podlega jednorazowej wpłacie w terminie wskazanym na rozliczeniu.

5. Użytkownik lokalu powinien otrzymać rozliczenie w formie papierowej lub elektronicznej. Jeżeli dokument został wygenerowany elektronicznie nie wymaga on dla swojej ważności podpisów członków Zarządu lub osób przez Zarząd upoważnionych.
6. W przypadku stwierdzenia ingerencji użytkownika lokalu w układ pomiarowy powodujący zaburzenie wskazań wodomierza ciepłej wody lub jego uszkodzenie, odczyty z tego wodomierza nie będą przyjmowane do rozliczenia. W okresie rozliczeniowym, w którym zaistniała powyższa sytuacja, koszty zużycia będą rozliczane wg normy: zimna woda do podgrzania 3 m<sup>3</sup> na 1 osobę miesięcznie. Dodatkowo użytkownik lokalu ponosi koszty naprawy, legalizacji i montażu nowych wodomierzy w tym lokalu.
7. W lokalach, w których, z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, nastąpiła awaria wodomierza lub gdy odczytanie wodomierza ciepłej wody nie jest możliwe, koszty podgrzania dla tych lokali, zostaną wyliczone wg zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
8. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, np. wskutek rozwiązania umowy najmu lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, Zarządca dokonuje odczytu pośredniego stanu wodomierzy.
9. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego dotychczasowy użytkownik otrzymuje rozliczenie za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego, natomiast kolejny użytkownik otrzymuje rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego.
10. Rozliczenie kosztów podgrzania wody dokonywane będzie przez Zarządcę lub firmę zewnętrzną.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA DO BUDYNKU I LOKALU NA POTRZEBY PODGRZEWU WODY**

1. Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła do budynku i lokali określa Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r, w sprawie warunków ustalania 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.
2. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię cieplną, chłodniczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku wielolokalowym, o których mowa w art. 45c ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, obejmuje:
  - a) dla budynku:
    - ilość pobranego ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
    - powierzchnię lub kubaturę budynku,
    - koszt pobranego ciepła na koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
    - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych, – informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
    - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,
  - b) dla lokalu:
    - ilość zarejestrowanego zużycia przez wodomierz ,
    - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów podgrzania wody,
    - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów podgrzania wody w następnym sezonie grzewczym,
    - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
    - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym;
3. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji o zużyciu ciepła dla użytkowników lokali zaopatrywanych w energię cieplną, chłodniczą lub ciepłą wodę użytkową z centralnego źródła w budynku wielolokalowym, o których mowa w art. 45c ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, obejmuje:
  - 1) ilość pobranego ciepła w podziale na potrzeby energii technicznej oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku;
  - 2) ilość ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.

## **ROZDZIAŁ IV ZASADY ODCZYTU WODOMIERZY, REKLAMACJE**

1. Odczytów indywidualnych wodomierzy dokonuje się w terminach półrocznych, na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku.
2. Odczytu dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z zawartą umową rozliczeniową lub upoważniony pracownik Zarządcy.
3. Kontrolnego odczytu wodomierzy może dokonać firma rozliczeniowa zgodnie z umową rozliczeniową lub pracownik Zarządcy w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w odczycie. Powstałe z tego tytułu różnice uwzględnia się w bieżącym okresie rozliczeniowym.
4. Rozliczenie kosztów CWU z Użytkownikami poszczególnych lokali następuje w terminie do 3 m-cy od końca okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku zastrzeżeń co do prawidłowości dokonanych rozliczeń podgrzewu wody Użytkownik lokalu ma prawo złożyć reklamację w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia, która winna być rozpatrzona w ciągu 30 dni. Reklamacje złożone po terminie nie będą rozpatrywane.
6. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez Użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji. Wyjątek stanowią udokumentowane przypadki losowe.
7. Złożenie reklamacji nie upoważnia indywidualnego odbiorcy do wstrzymania uregulowania niedopłaty.
8. Różnice wynikające z rozpatrzenia reklamacji złożonych po zakończeniu roku obrachunkowego uwzględnia się w kolejnym okresie rozliczeniowym.
9. Każdy okres rozliczeniowy uważa się za zamknięty po terminie składania odwołań.

## **ROZDZIAŁ V POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Dostawa energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody odbywa się na warunkach określonych w umowie zawartej z dostawcą przez TTBS Sp. z o.o.
2. Użytkownicy lokali nie mogą bez zgody Zarządcy wprowadzić jakichkolwiek przeróbek na instalacjach lub dokonywać jej regulacji.
3. Do pomiaru ilości pobranej ciepłej wody w lokalu służą wodomierze z ważną cechą legalizacyjną.

Regulamin stanowi załącznik do Zarządzenia nr 11/2023 z dnia 16.10.2023 r. Prezesa Zarządu TTBS Sp. z o.o.