

# REGULAMIN ROZLICZEŃ ENERGII ELEKTRYCZNEJ, ENERGII CIEPLNEJ ŻYWIANEJ NA POTRZEBY OGRZEWANIA ORAZ PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ OBOWIĄZUJĄCY NAJEMCÓW LOKALI W ZASOBACH SPÓŁKI MIEJSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WE WŁOCŁAWKU.

## PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. 2024 poz. 266 tj)
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2020 r. poz. 718).
3. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. 2024 poz. 1440 tj.).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 poz. 725.).
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. 1999 nr 74 poz. 836 z późn. zm.).

## I POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Celem niniejszego regulaminu jest określenie zasad rozliczania kosztów energii elektrycznej, wody oraz wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w Lokalach znajdujących się w budynkach mieszkalnych oraz użytkowych Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego we Włocławku Sp. z o.o. (Wynajmującego).
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich Lokali, zarówno mieszkalnych jak i usługowych, w budynkach Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego we Włocławku Sp. z o.o.

### § 2

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- **Wynajmujący** – Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego we Włocławku spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy KRS.
- **Najemca** – osoba korzystająca z Lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności w tym również osoba zajmująca Lokal bez tytułu prawnego,
- **Lokal** – lokal w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 4) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2020 r. poz. 611), jak również użytkowy/usługowy,

- **Powierzchnia użytkowa Lokalu** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w Lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom Najemcy, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za Powierzchnię użytkową Lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek lokatorskich,
- **Urządzenia pomiarowe (ciepłomierz, wodomierz wody ciepłej, wodomierz wody zimnej, licznik energii elektrycznej)** – każde urządzenie wyliczające i wskazujące ilość pobranego medium: energii cieplnej, wody, energii elektrycznej),
- **Koszty ciepła** – koszty ponoszone przez Wynajmującego na rzecz dostawców, w szczególności dostawców energii cieplnej, które dotyczą i służą wyłącznie do celów uzyskania, przygotowania i dostarczenia ciepła do Lokali,
- **Koszty stałe** – suma opłat ponoszonych przez Wynajmującego na rzecz konkretnych dostawców mediów w zakresie opłat abonamentowych, opłat związanych z przeglądem urządzeń przez Urząd Dozoru Technicznego, przeglądów oraz innych opłat związanych z utrzymaniem bieżącej eksploatacji instalacji: ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania, wodociągowej, elektrycznej a także innych kosztów, które nie są zależne od ilości zużytych mediów,
- **Koszty zmienne** – koszty zużycia danego medium (wraz z przesylem) odczytane na podstawie zamontowanego urządzenia pomiarowego,
- **Koszty zmienne indywidualne** – Koszty zmienne w Lokalu Najemcy,
- **Koszty zmienne wspólne** – Koszty zmienne w pomieszczeniach wspólnych budynku.
- **Dostawca** – przedsiębiorstwo, z którym spółka MTBS ma podpisana umowę na dostawę mediów.

### § 3

Koszty zaopatrzenia budynku w wodę, energię cieplną zużytą na potrzeby ogrzewania oraz podgrzania wody, a także energię elektryczną pokrywane są w całości przez użytkowników lokali znajdujących się w budynku.

### § 4

1. Koszty za dostawę i zużycie energii elektrycznej oraz ciepła rozliczane są w okresie rocznym lub krótszym wynikającym z indywidualnych uwarunkowań. Okres ten ustala Zarząd spółki MTBS.
2. Najemcy są obowiązani do wnoszenia zaliczkowo, w okresach miesięcznych ustalonych przedpłat na poczet kosztów energii elektrycznej wspólnej oraz ogrzewania lokali mieszkalnych.
3. W zależności od rodzaju dostarczonego medium, okres rozliczeniowy wynosi:
  - a) raz w roku, na dzień 31 grudnia, dla energii elektrycznej części wspólnych;
  - b) raz w roku, za okres od 1 sierpnia roku ubiegłego do 31 lipca roku bieżącego, dla centralnego ogrzewania;
  - c) nadpłata wynikająca z rozliczenia jest zaliczana w pierwszej kolejności na pokrycie zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu, a następnie na bieżące opłaty eksploatacyjne. Pozostała kwota jest wypłacana najemcy w terminie do 30 dni od daty złożenia wniosku o zwrot nadpłaty.
3. Najemca ma prawo pozostawić całą nadpłatę na poczet opłat eksploatacyjnych.

4. W uzasadnionych przypadkach Zarząd podejmuje decyzję o wypłaceniu całości nadpłaty, niedopłaty wynikającą z rozliczenia najemca zobowiązany jest wpłacić na konto Spółki w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia lub, na pisemny wniosek, w innym terminie uzgodnionym indywidualnie z Zarządem Spółki.

## II ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

### § 5

W celu rozliczenia zużycia energii elektrycznej stosuje się następujące jednostki rozliczeniowe - kWh i jest to jednostka zużycia energii elektrycznej.

### § 6

1. Koszty zużycia energii elektrycznej regulowane są z Dostawcą na podstawie wystawionych przez niego faktur w ustalonych terminach, zgodnie z zawartą umową.
2. Rozliczenie za użytą energię elektryczną w poszczególnych budynkach między Dostawcą a MTBS Sp. z o.o. dokonuje się według wskazań liczników energii elektrycznej zamontowanych w poszczególnych budynkach.
3. Okres rozliczeniowy obejmuje rok obrachunkowy.

### § 7

Koszty zużycia energii elektrycznej wpłacane Dostawcy energii elektrycznej przez MTBS Sp. o.o. składają się z :

- 1) kosztu energii elektrycznej zużytej na oświetlenie klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni, węzłów cieplnych, pomieszczeń wodomierzy głównych, zasilania domofonów, robót konserwacyjnych oraz innych wspólnych dla mieszkańców punktów poboru energii elektrycznej;
- 2) kosztu energii elektrycznej zużytej na oświetlenie zewnętrzne terenu;
- 3) kosztu energii elektrycznej zużytej na działalność służb technicznych i administracyjnych;
- 4) kosztu zużycia energii elektrycznej w budynkach z zainstalowanymi dźwigami osobowymi;

### § 8

1. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru energii elektrycznej (kradzieży), osoba korzystająca z tej energii zobowiązana jest do zapłaty jednorazowej opłaty ryczałtowej. Wysokość tej opłaty jest ustalana na podstawie szacowanego zużycia energii elektrycznej:
  - a) jeżeli zużycie nielegalnie pobranej energii jest trudne do ustalenia, opłata ryczałtowa odpowiada wartości 300 kWh, według ceny jednostkowej brutto za 1 kWh obowiązującej w miesiącu wykrycia zdarzenia;
  - b) jeżeli jednak na podstawie dostępnych danych lub obliczeń można oszacować, że faktyczne zużycie było wyższe niż w pkt a), opłata będzie naliczona na podstawie oszacowanej ilości zużytej energii, według obowiązującej ceny jednostkowej brutto za 1 kWh w miesiącu wykrycia nielegalnego poboru.
2. Opłata jest niezależna od obowiązku ponoszenia kosztów zużycia energii elektrycznej zgodnie z § 7.

## § 9

Zużycie energii elektrycznej w pomieszczeniach wspólnego użytkowania określa się na podstawie wskazań licznika administracyjnego.

### III ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA LOKALI ORAZ PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

#### § 10

#### Zasady obliczania kosztów

1. Do kosztów ciepła budynku i kosztów podgrzania wody użytkowej zalicza się:
  - 1.1. Koszty dostawy ciepła wynikające z faktury od dostawcy mediów,
  - 1.2. Koszty energii elektrycznej zużywanej przez urządzenia zamontowane dodatkowo w węźle ciepłowniczym (pompy, aparatura kontrolno – pomiarowa i itp.) będące na własnością MTBS Sp. z o.o.,
  - 1.3. Koszty amortyzacji i konserwacji urządzeń dodatkowych w węźle ciepłowniczym będące na stanie MTBS Sp. z o.o.,
  - 1.4. Koszty wymiany urządzeń kontrolno-pomiarowych.
2. Koszty podane w pkt. 1 dzielą się na:
  - 2.1. Koszty podgrzania wody użytkowej,
  - 2.2. Koszty ogrzewania budynku i utrzymania cyrkulacji c.w.u.
3. Koszty ogółem rozliczane są w następujący sposób:
  - 3.1. Koszty podgrzania wody – ustalane są na podstawie ceny podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody

$$K_{cwu} = Q_{cwu} \times C_{cwu}$$

gdzie:

$Q_{cwu}$  – ilość wody wykazanej przez indywidualny wodomierz ciepłej wody (w m<sup>3</sup>),

$C_{cwu}$  – cena podgrzania wody (zł/m<sup>3</sup>)

- 3.2. Koszty ogrzewania budynku i utrzymania cyrkulacji c.w.u. ustala się wg wzoru:

$$K_{co} = K_o - K_{cwu}$$

gdzie:

$K_o$  - koszty ogółem,

$K_{cwu}$  – koszty podgrzania wody.

4. Koszty ciepła dzielą się na:
  - 4.1. Koszty stałe,
  - 4.2. Koszty zmienne wspólne,
  - 4.3. Koszty zmienne indywidualne (wg wskazań ciepłomierzy indywidualnych).
5. Koszty stałe [ $K_s$ ] wyliczane są jako suma:
  - Kosztów podanych na fakturach od dostawcy ciepła niezależnie od wielkości zużycia np. opłata abonamentowa, opłata za moc zamówioną itp.,
  - Kosztów energii elektrycznej zużytej na potrzeby kotłowni,

- Kosztów amortyzacji urządzeń kotłowni,
- Kosztów konserwacji bieżącej.

Koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do wartości udziału danego lokalu:

$$K_{sm} = K_s \times PUM_i / PUM_o$$

gdzie:

$K_{sm}$  – koszt stały obciążający mieszkanie (lokal),

$K_s$  – koszty stałe,

$PUM_i$  – powierzchnia użytkowa mieszkania / lokalu

$PUM_o$  – powierzchnia użytkowa ogółem lokali objętych czynszem

6. Koszty zmienne wspólne [ $K_{zw}$ ] są to;
- Koszty związane z ogrzaniem części wspólnych budynku [ $K_{cow}$ ],
  - Koszty związane z utrzymaniem cyrkulacji c.w.u. [ $K_{cyrk}$ ].

Koszty zmienne ogrzewania części wspólnych rozliczane są proporcjonalnie do wartości udziału danego lokalu:

$$K_{cow} = K_z \times P_w / P_c$$

gdzie:

$K_{cow}$  – Koszty ogrzewania części wspólnych budynku,

$K_z$  – koszty zmienne,

$P_w$  – powierzchnia użytkowa wspólna (klatki schodowe, suszarnie itp.),

$P_c$  – całkowita ogrzewana powierzchnia użytkowa (lokale, cz. wspólne).

Koszty związane z utrzymaniem cyrkulacji wyliczane są wg wzoru:

$$K_{cyrk.} = K_z \times W_c \%$$

gdzie:

$K_{cyrk.}$  – koszty cyrkulacji ciepłej wody,

$K_z$  – koszty zmienne,

$W_c$  – wskaźnik kosztów utrzymania cyrkulacji do kosztów zmiennych ogółem.

7. Koszty zmienne indywidualne [ $K_{zi}$ ] są to koszty rozliczane wg zużycia ciepła wykazanego przez liczniki indywidualne (ciepłomierze lokalowe) przy uwzględnieniu współczynnika korygującego.

$$K_{zi} = Q \times W_p \times C_j$$

gdzie:

$K_{zi}$  - koszty zmienne indywidualne przypadające na dany lokal,

$Q$  – ilość ciepła wg licznika [GJ],

$W_p$  – współczynnik korygujący wg §4,

$C_j$  – cena jednostkowa przeliczeniowa podana w rozliczeniu lokalu.

## § 11

### Współczynniki korygujące

1. W systemie rozliczeń zasobów lokalowych Miejskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. we Włocławku stosuje się współczynniki korygujące  $[W_p]$  zużycia centralnego ogrzewania.
2. Przy ustalaniu indywidualnych kosztów zużycia energii cieplnej stosowane są współczynniki korygujące obliczone w zależności od usytuowania Lokalu w bryle budynku.

## **§ 12**

### **Terminy rozliczeń**

1. Okresem rozliczeniowym jest okres od 1 sierpnia do 31 lipca.
2. W przypadku niepełnego okresu rozliczeniowego rozliczenie następuje za okres wynajmowania Lokalu.
3. Zgodnie z §4 pkt. 2 - przez cały okres rozliczeniowy Najemcy są zobowiązani uiszczać opłaty miesięczne na poczet Kosztów ciepła w postaci zaliczek. Za podstawę obliczenia zaliczki przyjmuje się rzeczywiście poniesione Koszty ciepła, które zostały rozliczone w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu lub spadku cen dostaw energii cieplnej i prognozy zużycia ciepła.
4. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za używanie Lokalu w terminie:
  - do dnia 15 każdego miesiąca za Lokale, które są lokalami mieszkalnymi,
  - za Lokale, które są lokalami użytkowymi zgodnie z umową

## **§ 13**

### **Odczyty**

1. Odczyty i rozliczenia zużycia ciepła dokonywane są przez Wynajmującego.
2. W przypadku braku możliwości odczytu radiowego, Najemcy są zobowiązani do umożliwienia Wynajmującemu odczytania wskazań Ciepłomierzy w zaplanowanym terminie oraz każdorazowo w przypadku dokonywania kontroli sprawności ciepłomierzy, stanu plomb zabezpieczających itp.
3. Odczyty Ciepłomierzy w Lokalach odbywają się 2 razy w roku (w tym 1 kontrolny).
4. Najemca ma prawo sprawdzić odczyty wskazań własnego Ciepłomierza.
5. W lokalu, w którym stwierdzono wadliwie działający Ciepłomierz, a wada powstała z przyczyn niezależnych od Najemcy, zużycie ciepła za ten okres będzie naliczone na podstawie średniego zużycia przypadającego na  $1m^2$  budynku w bieżącym okresie rozliczeniowym, którego dotyczy rozliczenie.

## **§ 14**

### **Rozliczenie nadpłat i niedopłat**

1. W ciągu 3 miesięcy od odczytu na koniec danego okresu rozliczeniowego następuje indywidualne rozliczenie należności za dostarczone ciepło na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody z każdym Najemcą Lokalu.
2. Rozliczenie c.o. i c.w.u. dokonywane będzie przez Wynajmującego.
3. Najemca otrzymuje na piśmie rozliczenie Kosztów ciepła.

4. Najemca może reklamować na piśmie prawidłowość rozliczenia rocznego w ciągu 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
5. W przypadku gdy suma wpłaconych zaliczek przekroczy należność za Koszty ciepła, wówczas Najemca może odliczyć nadpłatę przy najbliższej opłacie za używanie Lokalu.
6. W przypadku gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje należności tytułem Kosztów ciepła, Najemca obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie zapłaty z rozliczenia.
7. Rozliczenie kwoty nadpłaty z pobranych zaliczek nastąpi do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia za aktualny okres rozliczeniowy. W przypadku zaległości w opłatach nadpłata zostanie zaliczona na poczet zadłużenia.
8. W przypadku większych niedopłat istnieje możliwość rozłożenia na raty, po dodatkowych uzgodnieniach z Wynajmującym. Całkowita wartość należności musi zostać uregulowana nie później niż do 31 grudnia roku, w którym nastąpiło rozliczenie.
9. Pobierane wysokości zaliczek na poczet ponoszonych kosztów Lokalu w zakresie Kosztów ciepła mogą ulec zmianie, w szczególności w przypadku zmian ceny nośników energii cieplnej i wody, a także zmian norm zużycia c.o. i c.w.u. w zakresie pobieranych zaliczek, w przypadku stwierdzenia znacznych nadpłat lub niedopłat po dokonanych rozliczeniach. Zmiany cen tym spowodowane nie stanowią konieczności podpisywania aneksu do umowy najmu. Najemcy zostanie dostarczone do skrzynki pocztowej nowe zawiadomienie o zmianie wysokości opłat.

## **§ 15**

### **Zasady rozliczania przy zdawaniu Lokali**

1. W przypadku niedopłaty Najemca zdający Lokal jest zobowiązany do uregulowania należności przed zdaniem Lokalu lub zaległa należność zostanie potrącona z kaucji wpłaconej dla danego Lokalu.
2. Przy zdawaniu Lokalu liczniki będą spisane w protokole zdawczo-odbiorczym w obecności Najemcy oraz przedstawiciela Wynajmującego.
3. Kwoty nadpłaty lub niedopłaty będą rozliczone z byłym Najemcą zgodnie z terminami rozliczeń mediów, na postawie stanów liczników wpisanych w protokole zdawczo-odbiorczym.

## **§ 16**

### **Usterki, niesprawność urządzeń**

1. Najemca obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania i instalacji ciepłej lub zimnej wody wewnątrz Lokalu. Każda ingerencja Najemcy w instalację centralnego ogrzewania, ciepłej lub zimnej wody bez pisemnej zgody Wynajmującego jest zabroniona, a w szczególności:
  - zabudowanie dodatkowych grzejników, lub powiększanie istniejących zestawów oraz ich zamiana,
  - spuszczenie wody z instalacji, usunięcie lub samowolna zmiana nastaw wstępnych grzejników,
  - uszkodzenie Ciepłomierza lub jego plomby, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez Najemcę lokalu.
2. Od Najemcy samowolnie dopuszczającego się czynności wyszczególnionych powyżej Wynajmujący może dochodzić odszkodowania na pokrycie wyrządzonych szkód.

3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lub braku plomb na Ciepłomierzu, Najemca zostanie dodatkowo obciążony wg podwójnej stawki średniego zużycia na podstawie najmniej korzystnego dla Najemcy okresu miesięcznego z ostatnich 12 miesięcy wskazanego przez opłombowany układ lub stawką ryczałtową w przypadku braku wskazań zużycia
4. Najemcy Lokali, w których zdemontowane zostały grzejniki, ponoszą opłaty stałe za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania.
5. Fakt niedogrzanania Lokalu powinien być potwierdzony przez Wynajmującego.

## § 17

### Zasady rozliczania kosztów zmiennych w przypadku niesprawności liczników (c.o., c.w.u.) lub niemożliwości dokonania odczytów

1. W przypadku niesprawności urządzeń pomiarowych (z winy Najemcy) w danym Lokalu, Koszty ciepła ustala się mnożąc dwukrotność średniego zużycia ciepła na 1m<sup>2</sup> PUM dla danego budynku, następnie mnoży się przez jednostkowy koszt zmienny ciepła w danym okresie rozliczeniowym przez powierzchnię lokalu (PUM lokalu).
2. W przypadku stwierdzenia niesprawności w ilości powyżej 50% zainstalowanych urządzeń pomiarowych, rozliczenie nastąpi systemem uproszczonym, rozliczanym:
  - w przypadku c.o. – do powierzchni lokali mieszkalnych lub usługowych;
  - w przypadku c.w.u. – liczone na podstawie wskazań ilości zużycia z okresu poprzedniego.
3. Niesprawność urządzeń pomiarowych przyjmuje się na podstawie braku zużycia energii cieplnej, w czasie kolejnych odczytów cyklicznych lub kontrolnych w zakresie c.o. i c.w.u.
4. W przypadku braku możliwości dokonania odczytu liczników u Najemcy (nieudostępnienie lokalu), w ustalonych dwóch terminach, z winy Najemcy, traktuje się je jako niesprawne urządzenia pomiarowe, a zużycie przyjmuje się tak samo jak w pkt. 1 przy stawce kosztów jednostkowych z aktualnego okresu rozliczeniowego.
5. W przypadku niesprawności urządzenia nie z winy Najemcy, koszty ciepła rozlicza się określając średnie zużycie ciepła na 1m<sup>2</sup> PUM dla danego budynku, następnie mnoży się przez jednostkowy koszt zmienny ciepła w danym okresie rozliczeniowym przez powierzchnię lokalu (PUM lokalu).

## § 18

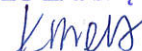
W celu sprawiedliwego podziału kosztów ogrzewania, Wynajmujący wprowadza minimalny wskaźnik zużycia ciepła na poziomie 0,10 (GJ/m<sup>2</sup> \* rok) dla każdego lokalu.

Jeżeli ciepłomierz jest sprawny technicznie, a jego odczyt w lokalu jest mniejszy niż 75% minimalnego zużycia, Wynajmujący nalicza zużycie ciepła jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu (PUM) i ustalonego minimalnego wskaźnika zużycia.

## IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Regulamin wchodzi w życie z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2025 r.

PREZES ZARZĄDU



*Katarzyna Minett*