

**WYCIĄG Z REGULAMINU ROZLICZANIA  
KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

*dla lokali mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w budynkach administrowanych przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych MSW*

**Rozdział 1  
Definicje pojęć**

Ilekróć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy regulamin rozliczania kosztów energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w budynkach administrowanych przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych MSW;
- Dyrektorze Zarządu** – należy przez to rozumieć Dyrektora Zarządu Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych;
- Zarządzie** – należy przez to rozumieć Zarząd Zasobów Mieszkaniowych Ministerstwa Spraw Wewnętrznych;
- użytkownikowi** – należy przez to rozumieć głównego najemcę lokalu mieszkalnego tj. osoby, o których mowa w art. 78a ust. 1, ustawy z dnia 22 czerwca 1995r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej /tj. Dz.U. z 2010r., Nr 206, poz. 1367 z późn. zm./, najemcę lokalu mieszkalnego a także osoby zamieszkujące lub czasowo przebywające w lokalu mieszkalnym lub najemcę lokalu użytkowego;
- jednostce rozliczeniowej** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków zasilanych w energię cieplną z jednego źródła ciepła;
- jednostce użytkowej** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy, wyposażony w instalację centralnego ogrzewania;
- powierzchni jednostki użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu, która jest uwzględniana przy rozliczaniu centralnego ogrzewania; do powierzchni tej zaliczane są również przedpokoje, zabudowane części korytarzy itp., które stanowią integralną część lokalu, niezależnie od tego czy są wyposażone w instalację centralnego ogrzewania (bez piwnic i innych pomieszczeń gospodarczych);
- firmie rozliczeniowej** – należy przez to rozumieć podmiot gospodarczy, który na podstawie umowy zawartej z Zarządem Zasobów Mieszkaniowych MSW rozlicza zużycie energii ciepłej w jednostkach użytkowych;
- okresie rozliczeniowym** – należy przez to rozumieć okres od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku kalendarzowego;
- całkowitych kosztach energii ciepłej** – należy przez to rozumieć całkowite koszty zakupu energii ciepłej do nieruchomości wyposażonej w węzeł cieplny lub paliwa gazowego do nieruchomości wyposażonej w lokalną kotłownię gazową, zużytego dla potrzeb ogrzania części wspólnej nieruchomości, do przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dla potrzeb centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych;
- kosztach stałych energii ciepłej** – należy przez to rozumieć część całkowitych kosztów dostaw energii ciepłej stanowiących równowartość sumy opłat za zamówioną moc cieplną, stałych opłat przesyłowych i opłat abonamentowych lub część całkowitych kosztów dostaw gazu stanowiących równowartość sumy opłat abonamentowych oraz opłat stałych za usługi dystrybucyjne;
- kosztach zmiennych energii ciepłej** – należy przez to rozumieć część całkowitych kosztów dostaw energii ciepłej związanych ze zużyciem energii ciepłej, stanowiących równowartość sumy kosztów wartości energii ciepłej, zmiennych opłat przesyłowych i zużytego nośnika ciepła lub części całkowitych kosztów dostaw gazu stanowiących równowartość sumy opłat za dostarczenie paliwo gazowe oraz opłat zmiennych za usługi;
- kosztach energii ciepłej na potrzeby ogrzania części wspólnej nieruchomości** – należy przez to rozumieć część kosztów dostaw energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania lub część kosztów wytworzenia energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania, wykorzystanej do ogrzewania części wspólnej nieruchomości, stanowiącej jednostkę rozliczeniową;
- kosztach energii ciepłej na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej** – należy przez to rozumieć część kosztów dostaw energii ciepłej na potrzeby ciepłej wody użytkowej lub część kosztów wytworzenia energii ciepłej wykorzystanej do przygotowania ciepłej wody użytkowej;
- koszcie centralnego ogrzewania lokalu** – należy przez to rozumieć koszt dostaw energii ciepłej lub koszt wytworzenia energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania lokalu mieszkalnego lub użytkowego;
- lokalnym źródle ciepła** – należy przez to rozumieć lokalną kotłownię opalaną paliwem gazowym, usytuowaną w nieruchomości stanowiącej jednostkę rozliczeniową;
- podzielnikach kosztów ogrzewania** – należy przez to rozumieć urządzenia opisane polską normą z 1999 roku PN – EN 834 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – przyszydry zasilane energią elektryczną;
- koncentratorze** – należy przez to rozumieć urządzenie przeznaczone do elektronicznego gromadzenia danych wynikających z wielkości zużytego ciepła;
- wskaźniku zużycia** – należy przez to rozumieć stosunek sumy wartości zużycia (z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych), wynikającej z odczytu podzielników do powierzchni lokalu, w którym przeprowadzono odczyt, wyrażony w jednostkach odczytowych na 1m<sup>2</sup>.

**Rozdział 2**

**Postanowienia ogólne**

- Niniejszy regulamin wprowadza zasady indywidualnego rozliczania kosztów oraz ustalania wielkości i naliczania zaliczek na poczet energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej dla lokali mieszkalnych i użytkowych, usytuowanych w budynkach mieszkalnych administrowanych przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych MSW.
- Przestrzeganie regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich użytkowników.
- Użytkownikom bez zgody Dyrektora Zarządu nie wolno dokonywać żadnych zmian w instalacjach wewnętrznych lokali mieszkalnych lub użytkowych, mających wpływ na funkcjonowanie instalacji centralnego ogrzewania (np. demontaż grzejników, zaworów termostatycznych, zmiana grzejników na inne, o innych parametrach grzejnych itp.) oraz instalacji ciepłej wody użytkowej.
- Każdy użytkownik jest zobowiązany do wnoszenia comiesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania lokalu oraz ciepłej wody użytkowej.
- Wysokość zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej ustala się na podstawie faktycznego zużycia tych mediów w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz aktualnych kosztów zakupu, przy uwzględnieniu prognozowanego średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, określonego w ustawie budżetowej na dany rok kalendarzowy.
- W przypadku znacznych różnic (ponad 10 %) pomiędzy zaliczkowymi wpłatami użytkownika a ostatecznym wynikiem rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym, dopuszcza się wprowadzanie systemu indywidualnych przedpłat, wyliczonych na podstawie indywidualnych kosztów centralnego ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym.
- Zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej należy wносить w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, równocześnie z innymi należnościami wynikającymi z tytułu użytkownika lokalu.
- Zastrzeża się możliwość zmian wysokości zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego, w zależności od zmian cen wprowadzanych przez dostawcę energii ciepłej lub gazu, a także w przypadku znacznych zmian wielkości zużycia energii ciepłej w poszczególnych jednostkach rozliczeniowych.

**Rozdział 3**

**Zasady podziału kosztów na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej**

- Całkowite koszty energii ciepłej w okresie rozliczeniowym dzieli się na koszty stałe oraz koszty zmienne energii ciepłej
- Podziału kosztów całkowitych na stałe i zmienne dokonuje się w oparciu o faktury zakupu energii ciepłej od przedsiębiorstwa energetycznego lub faktury zakupu paliwa gazowego od dostawcy.
- Koszty stałe dzieli się na koszty stałe związane z centralnym ogrzewaniem (c.o.) oraz koszty stałe związane z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej (c.w.u.). Podstawę podziału stanowi współczynnik wynikający ze stosunku zamówionej mocy cieplnej na potrzeb c.o. i zamówionej mocy cieplnej na potrzeby c.w.u., a w przypadku nieruchomości nie posiadających układu pomiarowego pozwalającego zmierzyć oddzielnie ilość energii ciepłej zużytej na potrzeby c.o. i c.w.u. lub wyposażonych w lokalne źródło ciepła podstawę podziału stanowią proporcje obliczone w sposób opisany w ust.5.
- Koszty zmienne dzieli się na koszty zmienne związane z centralnym ogrzewaniem (c.o.) oraz koszty stałe związane z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej (c.w.u.). Podstawę podziału stanowi współczynnik wynikający ze stosunku ilości energii ciepłej zużytej na potrzeby c.o. i c.w.u.
- W przypadku braku układu pomiarowego pozwalającego zmierzyć oddzielnie ilość energii ciepłej lub gazu zużytych na potrzeby c.o. i c.w.u., podziału kosztów zmiennych dokonuje się w następujący sposób:
  - ilość energii ciepłej lub gazu, która przypada na przygotowanie c.w.u., oblicza się jako iloczyn rzeczywistego zużycia ciepłej wody i ilości energii ciepłej lub gazu niezbędnej do podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody zimnej.
  - ilość energii ciepłej lub gazu zużytych na potrzeby c.o. w przypadku, o którym mowa w ust. 5 pkt 1), oblicza się jako różnicę całkowitego zużycia energii ciepłej lub gazu i ilości energii ciepłej lub gazu zużytych na przygotowanie c.w.u. obliczonej według ust. 5 pkt 1).

**Rozdział 4**

**Rozliczanie kosztów związanych z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej**

- Rozliczanie kosztów stałych związanych z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej.
  - W przypadku występowania w budynku lokali użytkowych, z kosztów stałych związanych z przygotowaniem c.w.u. wydziela się część kosztów wynikających ze zużycia c.w.u. w tych lokalach proporcjonalnie do ustalonej normy zużycia ciepłej wody w odniesieniu do normy zużycia ustalonej dla całego budynku. Wydzielone koszty dzieli się pomiędzy lokale użytkowe proporcjonalnie do ustalonej normy zużycia ciepłej wody w każdym z tych lokali.
  - Pozostałą część kosztów stałych związanych z przygotowaniem c.w.u., po odjęciu kosztów określonych w pkt 1) dzieli się pomiędzy wszystkie lokale mieszkalne, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkających w poszczególnych lokalach (opłata stała).
- Rozliczanie kosztów zmiennych związanych z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej.

- Ilość ciepłej wody zużytej do utrzymania części wspólnej budynku określa się jako różnicę zużycia zarejestrowanego przez wodomierz główny c.w.u. i zużycia według wskaźn wodomierzy ciepłej wody we wszystkich lokalach.
- Pozostałe koszty zmienne związane z przygotowaniem ciepłej wody użytkowej rozlicza się pomiędzy wszystkie lokale (mieszkalne i użytkowe) proporcjonalnie do ilości ciepłej wody zużytej w danym lokalu.

**Rozdział 5**

**Rozliczenie kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania**

**§ 1**

- Rozliczanie kosztów stałych związanych z centralnym ogrzewaniem.
  - Z kosztów stałych związanych z c.o. wydziela się część kosztów ogrzewania części wspólnej budynku lub zespołu budynków - proporcjonalnie do powierzchni części wspólnej.
  - W przypadku występowania w budynku lokali użytkowych, z kosztów stałych energii ciepłej dotyczących c.o. wydziela się część kosztów związanych z ogrzewaniem tych lokali - proporcjonalnie do ich powierzchni.
  - Pozostałą część kosztów stałych związanych z c.o., po odjęciu kosztów określonych w pkt 1) i 2) rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
- Rozliczenie kosztów zmiennych związanych ze zużyciem energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania.
  - Z kosztów zmiennych związanych z c.o. wydziela się część kosztów ogrzewania części wspólnej budynku - proporcjonalnie do powierzchni części wspólnej.
  - Pozostałą część kosztów zmiennych związanych z c.o. rozlicza się pomiędzy wszystkie lokale w nieruchomości proporcjonalnie do ilości ciepła zużytego w lokalu, ustaloną w oparciu o odczyty wskaźn podzielników kosztów ogrzewania.

**§ 2**

- Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych dokonuje firma rozliczeniowa w oparciu o wskazania podzielników kosztów ogrzewania.
- Koszty odczytów podzielników kosztów ogrzewania oraz koszty rozliczeń centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych obciążają użytkowników.
- W rozliczeniach kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych stosuje się współczynniki korygujące, uwzględniające lokalizację poszczególnych jednostek użytkowych w jednostce rozliczeniowej.

**§ 3**

- Każdy użytkownik jest zobowiązany do:
  - udostępnienia lokalu w celu dokonania montażu podzielników kosztów ogrzewania,
  - udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu wskaźn podzielników kosztów ogrzewania;
  - udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu wskaźn podzielników kosztów ogrzewania - w przypadku wystąpienia konieczności sprawdzenia danych zgromadzonych w koncentratorze,
  - informowania Zarządu o każdym przypadku uszkodzenia instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu, a także o wszelkich stwierdzonych nieprawidłowościach w działaniu zaworów termostatycznych lub podzielników kosztów ogrzewania pod rygorem poniesienia konsekwencji, zgodnie z zapisami § 5.
- Za uszkodzenia powstałe z przyczyn leżących po stronie użytkownika odpowiada użytkownik.
- Uszkodzenia, o których mowa w ust. 1 pkt 3 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Zarząd lub firma rozliczeniowa usuwa nieodpłatnie.

**§ 4**

- Odczyty wskaźn podzielników kosztów ogrzewania dokonywane są przez przedstawicieli firmy rozliczeniowej, którzy zobowiązani są legitymować się odpowiednim upoważnieniem.
- Odczyty danych zgromadzonych w koncentratorze dokonywane są raz w roku, według stanu na koniec okresu rozliczeniowego \*.
- Uzgodnione z Zarządem zmiany w instalacji centralnego ogrzewania (np. zmiany grzejników) wymagają przeprowadzenia międzyodczytu i przemontowania podzielników kosztów ogrzewania przez firmę rozliczeniową. Koszt usługi obciąża aktualny użytkownika.

**§ 5**

- Użytkownicy ponoszą koszty centralnego ogrzewania stanowiące równowartość iloczynu powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego i najwyższego wskaźnika zużycia w danej jednostce rozliczeniowej w następujących przypadkach:
  - nie zamontowania podzielników kosztów ogrzewania z winy użytkownika;
  - nie udostępnienia lokalu do dokonania odczytów w ustalonych terminach, jeżeli udostępnienie lokalu było konieczne w celu dokonania odczytu (np. sygnalizacja uszkodzenia podzielnika itp.);
  - stwierdzenia uszkodzenia plomby podzielnika lub dokonania innej niepożądaney ingerencji;
  - dokonania zmian w instalacji grzewczej bez zgody Dyrektora Zarządu.
- Niezależnie od sytuacji opisanej w ust. 1, użytkownik lokalu mieszkalnego ponosi koszty zakupu i montażu nowego podzielnika w przypadku stwierdzenia jego uszkodzenia lub zaginięcia z winy użytkownika.

**§ 6**

- Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania lokali zostaje wykonane w terminie do 31 maja roku następującego po danym okresie rozliczeniowym.
- O rozliczeniu zaliczkowych opłat pośrednich Dyrektor Zarządu zawiadamia osoby zamieszkujące w lokalu mieszkalnym, których rozliczenie dotyczy, w terminie 15 dni od dnia dokonania rozliczenia, podając jednocześnie kwotę nadpłaty albo niedopłaty opłat pośrednich za okres obrachunkowy
- W przypadku, gdy wynikiem rozliczenia jest nadpłata, kwota nadpłaty może zostać zaliczona na poczet przyszłych należności lub zwrócona na pisemny wniosek użytkownika, na konto wskazane we wniosku.
- W przypadku zalegania z opłatami za zajmowany lokal mieszkalny lub użytkowy nadpłata w pierwszej kolejności zostanie skierowana na uregulowanie zaległych należności.
- W przypadku, gdy wynikiem rozliczenia jest niedopłata, kwota niedopłaty powinna być wpłacona na konto Zarządu w terminie podanym w zawiadomieniu.
- W uzasadnionych przypadkach, za zgodą Dyrektora Zarządu, na wniosek użytkownika - istnieje możliwość rozłożenia niedopłaty na raty.

**§ 7**

- Reklamacje dotyczące rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania powinny być zgłaszane pisemnie do Zarządu w terminie 30 dni od daty przekazania rozliczeń, a fakt złożenia reklamacji nie zwalnia użytkownika od uregulowania należności.
- Jeżeli błąd w rozliczeniach nastąpił z winy firmy rozliczeniowej, zostanie bezpłatnie sporządzone rozliczenie korygujące dla jednostek rozliczeniowych, w których błędy wystąpiły.
- Jeżeli błąd w rozliczeniach nastąpił z winy Zarządu, koszt sporządzenia poprawnego rozliczenia obciąża Zarząd.
- W przypadku błędów w rozliczeniach, o których mowa w ust. 2 i 3 skorygowane rozliczenie sporządzone przez firmę rozliczeniową zostanie wysłane do Zarządu w ciągu 14 dni od pisemnego zawiadomienia firmy rozliczeniowej o błędach. Powyższe dotyczy korekty wysokości indywidualnych kosztów centralnego ogrzewania wynikających z rozliczenia.
- Różnice wynikające z korekty rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania ujawnione po rozliczeniu kosztów zakupu energii ciepłej za dany okres rozliczeniowy, zalicza się na poczet kosztów lub przychodów gospodarki ogólnej jednostki rozliczeniowej w następnym okresie rozliczeniowym.

**§ 8**

- Na podstawie art. 45a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne /Dz. U. z 2006 roku Nr 89, poz. 625, z późn. zm./ Zarząd dopuszcza możliwość zastosowania zamiennego sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do powierzchni lokali.
- Użytkownicy deklarują wolę skorzystania z zamiennego sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania najpóźniej na 30 dni przed rozpoczęciem okresu rozliczeniowego, którego zamienny sposób rozliczenia ma dotyczyć.
- Zgłoszenia użytkowników odnośnie wyboru zamiennego sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania muszą być doręczone do Zarządu przed rozpoczęciem kolejnego okresu rozliczeniowego.
- W przypadku skorzystania z zamiennego sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, wartość kosztów zmiennych centralnego ogrzewania rozliczanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali – ustala się jako średnia wartość kosztów zmiennych c.o. dla całej jednostki rozliczeniowej, przemnożoną przez powierzchnię użytkową lokali korzystających z alternatywnego sposobu rozliczania oraz współczynnika korekcyjnego o wartości 1.5.

**Rozdział 6  
Postanowienia końcowe**

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie nw. przepisy:

- ustawa z dnia 10.04.1997 roku *Prawo energetyczne* /Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późn. zm./;
- ustawa z dnia 22 czerwca 1995 roku o *zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej* /Dz. U. z 2010 roku, Nr 206, poz. 1367, z późn. zm./;
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 stycznia 2011 roku w *sprawie opłat za lokale mieszkalne zarządzane przez Zarząd Zasobów Mieszkaniowych MSWiA* /Dz. U. z 2011 r. Nr 28, poz. 148, z późn. zm./.