

## REGULAMIN

rozliczania kosztów energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej  
w budynkach i lokalach mieszkalnych będących własnością Gdańskiej Infrastruktury Społecznej Spółki z o.o.  
z siedzibą w Gdańsku przy ul. Ptasiej 37.

### I. PODSTAWA PRAWNA

Do opracowania niniejszego Regulaminu wykorzystano pojęcia zawarte w następujących aktach normatywnych:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne.
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska 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 z dnia 7 grudnia 2021r.
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
5. Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych w zasobach GIS Spółki z o.o. w Gdańsku z dnia 3 kwietnia 2009 r.

### II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Niniejszy regulamin stosuje się w budynkach stanowiących własność GIS Sp. z o.o.
2. Regulamin ma zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych oraz pomieszczeń ogólnodostępnych znajdujących się w budynkach, o których mowa w ust. 1 i określa sposób rozliczenia kosztów energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
3. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków podejmuje Zarząd GIS Sp. z o.o. w Gdańsku.

#### § 2

Określenia użyte w niniejszym Regulaminie oznaczają:

1. **GIS Sp. z o.o.** – Gdańską Infrastrukturę Społeczną Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku przy ul. Ptasiej 37.
2. **Użytkownik** – osoba posiadająca zawartą umowę najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego lub osoba zajmująca lokal bezumownie, nie posiadająca tytułu prawnego.
3. **Powierzchnia grzewcza** – powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w którym zainstalowane są grzejniki co łącznie z powierzchnią pomieszczeń, w których nie ma grzejników a wchodzących w skład lokalu (przedpokój, łazienka, kuchnia, w.c., garderoba itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiednich pomieszczeń.
4. **Odbiorca usług** – właściciel lub zarządca budynku, który kupuje energię ciepłą na podstawie umowy z dostawcą ciepła lub dostarcza ją z własnych źródeł wytwarzania.
5. **Dostawca ciepła** – przedsiębiorstwo energetyczne w rozumieniu przepisów o swobodzie działalności gospodarczej, jeżeli prowadzi działalność w zakresie obrotu ciepłem od którego odbiorca je kupuje na podstawie zawartej umowy.
6. **Firma** – podmiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu odbiorca, na podstawie odrębnej umowy, zlecił rozliczenie kosztów ciepła.
7. **Opłata stała** – suma opłat za zamówioną moc ciepłą, stałą przesyłową i abonament.
8. **Opłata zmienna** - suma opłat za ciepło, opłat zmiennych za usługi przesyłowe nośnika ciepła.

9. **Jednostka rozliczeniowa** – budynek lub zespół budynków w tej samej nieruchomości, posiadających wspólną sieć centralnego ogrzewania.
10. **Okres rozliczeniowy** – okres obejmujący 6 kolejnych miesięcy ustalony dla każdej jednostki rozliczeniowej odrębnie. Początek okresu rozliczeniowego zaczyna się w kolejnym dniu po zakończeniu okresu poprzedniego. Pierwszy okres rozliczeniowy po oddaniu budynku do użytkowania lub zamontowaniu urządzeń pomiarowych może być krótszy niż 6 miesięcy.
11. **Minimalny koszt zmienny** - minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym (wg wskazań podzielników kosztów), wyliczony jako minimalna wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczna do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo budowlane.
12. **Maksymalny koszt zmienny** - maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach (wg wskazań podzielników kosztów), obliczony jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikająca z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu.
13. **Średni jednostkowy koszt zmienny** - średni koszt zmienny zakupu ciepła zależnego od jego zużycia w lokalach (wg wskazań podzielników kosztów), obliczony jako iloraz kosztów zmiennych zużycia ciepła w lokalach oraz powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku biorących udział w rozliczeniu.
14. **Budynek opomiarowany** – budynek, który ma:
  - a) W węźle cieplnym zainstalowany układ pomiarowy umożliwiający pomiar ilości ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
  - b) Liczniki ciepła i ciepłej wody na poszczególne lokale,
  - c) Instalację c.o. wyposażoną w grzejnikowe zawory termostatyczne.

### § 3

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja w instalację c.o. i c.w.u., a w szczególności:
  - a) Montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
  - b) Wymiana istniejących grzejników bez zgody Spółki,
  - c) Demontaż grzejników,
  - d) Wymiana głowic i zaworów grzejnikowych,
  - e) Samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o.
2. Za wszelkie uszkodzenia i działania wymienione w pkt. 1 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową.
3. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:
  - a) Usunięcia przez Spółkę skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o. lub c.w.u.,
  - b) Naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji c.o. lub c.w.u.,
  - c) Samowolnego spuszczenia wody z instalacji,
  - d) Wezwania pogotowia lokatorskiego,
  - e) Naprawienia szkód w mieniu Spółki lub osób trzecich z tytułu ingerencji w instalację c.o. i c.w.u.
4. Użytkownik nie może odłączyć lokalu od instalacji c.o.
5. Użytkownik zobowiązany jest natychmiast powiadomić Spółkę o dostrzeżonych uszkodzeniach i awariach instalacji.

## III. ROZLICZENIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI

### § 4

1. Rozliczanie kosztów energii cieplnej dokonuje się na podstawie poniesionych kosztów za zakupione ciepło przez odbiorcę, wynikających z faktur dostawcy w danym okresie rozliczeniowym.
2. Możliwe jest stosowanie dwóch alternatywnych systemów rozliczeń:
  - a) system nieopomiarowany – rozliczanie kosztów wg powierzchni użytkowej lokali.
  - b) system opomiarowany – rozliczanie kosztów wg wskazań urządzeń pomiarowych (liczników ciepła) lub podzielników kosztów zainstalowanych dla każdego lokalu indywidualnie.

3. Przez zakupione koszty energii cieplnej rozumie się:
  - a) Koszty stałe zakupu: suma opłat za zamówioną moc ciepłą i opłatę przesyłową stałą,
  - b) Koszty zmienne: koszt zużycia energii cieplnej, ustalony w oparciu o wskazania licznika ciepła na budynku i koszt usługi przesyłowej zmiennej.
4. Na rzecz miesięcznych opłat ponoszonych przez Spółkę za energię ciepłą i podgrzanie wody użytkowej w ramach danego okresu rozliczeniowego, użytkownicy lokali uiszczają miesięczne zaliczki, które podlegają rozliczeniu na koniec danego okresu rozliczeniowego. Podane w zaliczce ceny i normy nie stanowią podstawy do końcowego rozliczenia kosztów.
5. Przy zasiedleniu lokalu zaliczkę na podgrzanie ciepłej wody użytkowej ustala się w wysokości 2 m<sup>3</sup> na osobę.
6. Wysokość kolejnych zaliczek ustalana jest indywidualnie dla każdego odbiorcy na podstawie faktycznego zużycia ciepłej wody po okresie rozliczeniowym. W szczególnych przypadkach okres ten może być zmieniony.
7. Zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania użytkownicy lokali wnoszą w sezonie grzewczym.

## § 5

1. Rozliczenie kosztów opłaty stałej następuje poprzez podzielenie sumy kosztów, o których mowa w pkt. 3 a) i kosztów eksploatacji wężła przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych w danej nieruchomości objętej rozliczeniem. Otrzymany z wyliczenia koszt jednostkowy pomnożony przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali stanowi podstawę do ich rozliczenia.
2. Rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania dokonywane jest w następujący sposób. Suma kosztów, o których mowa w pkt. 3 b) pomniejszona o koszty podgrzania ciepłej wody użytkowej dla całego budynku podzielona jest na:
  - a) 60% kosztów zmiennych dzielimy przez sumę jednostek zużycia ciepła z poszczególnych indywidualnych urządzeń pomiarowych. Otrzymany w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez zużycie jednostek ciepła poszczególnych lokali mieszkalnych, co stanowi podstawę rozliczenia.
  - b) 40% kosztów zmiennych dzielimy przez łączną powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych w nieruchomości objętej rozliczeniem. Wyliczony w ten sposób koszt jednostkowy mnoży się przez powierzchnię użytkową poszczególnych lokali, co stanowi podstawę rozliczenia. Opłata ta zawiera koszt ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych.
3. W rozliczeniach kosztów zmiennych wg. jednostek zużycia uwzględnia się współczynniki wyrównawcze (LAF).
4. Współczynnik wyrównawcze wynikają z położenia lokalu w bryle budynku i mają za zadanie zniwelować niekorzystne położenie mieszkania z punktu widzenia komfortu cieplnego.
5. Do celów rozliczeń indywidualnych kosztów ogrzewania przy użyciu ciepłomierzy kosztów ogrzewania, wprowadza się następujące określenia:
  - a) **minimalny koszt zmienny zakupu ciepła** - zależny od wskazań podzielników kosztów ogrzewania w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalony w wysokości 0,3 krotności średnich kosztów zmiennych nieruchomości zależnych od wskazań ciepłomierzy,
  - b) **maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła** - zależny od wskazań podzielników kosztów ogrzewania w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalony na podstawie wyliczeń, nie wyższy niż 3 krotność średnich kosztów zmiennych nieruchomości zależnych od wskazań ciepłomierzy.
6. W budynkach nowo wybudowanych, do chwili zasiedlenia 100% lokali, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania będzie się odbywało do powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych. Wyliczony w ten sposób jednostkowy koszt mnoży się przez powierzchnię poszczególnych lokali, co stanowi podstawę rozliczenia.
7. Koszt jednostkowy podgrzania wody wylicza się poprzez podzielenie kosztów dostawy ciepła przez łączne zużycie ciepłej wody użytkowej w tym samym okresie.

8. Rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej następuje poprzez pomnożenie ilości zużytej ciepłej wody użytkowej na licznikach poszczególnych lokali przez koszt jednostkowy podgrzania wody wyliczony zgodnie z pkt. 2
9. Dokonuje się planowych rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dwa razy w roku: wg stanu na dzień 30 czerwca i 31 grudnia.

#### **IV . POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

##### **§ 6**

1. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę energii cieplnej do lokalu powstaje z dniem przejęcia lokalu i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z chwilą przekazania lokalu do Spółki protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Końcowe rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej, po przekazaniu lokalu nastąpi po ustaleniu kosztów energii cieplnej za dany okres.
4. Zaliczki za dostawę energii cieplnej wnoszone są miesięcznie z góry do 10-go każdego miesiąca.
5. Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń mediów winne być wnoszone w formie pisemnej w terminie 14 dni od dnia otrzymania rozliczenia.
6. Wniesiona reklamacja nie zwalnia z wniesienia opłaty z tytułu rozliczeń.
7. Rozpatrzenie reklamacji przez Spółkę nastąpi w terminie 30 dni od daty wpływu.

##### **§ 7**

W przypadku długotrwałej nieobecności w lokalu mieszkalnym, spowodowanej zdarzeniami losowymi Zarząd lub Administrator na określony czas, może na wniosek lub prośbę odbiorcy zmniejszyć wysokość zaliczek zużycia wody.

##### **§ 8**

Niniejszy regulamin zostaje zatwierdzony i wprowadzony do stosowania Uchwałą Zarządu Spółki Nr 2/2023 z dnia 25.09.2023 r. i podany do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie internetowej Spółki [www.gisgdansk.pl](http://www.gisgdansk.pl). Regulacje wchodzi w życie z dniem podpisania.