

## **REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW**

**dla Osiedla Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Opolu**

**przy ul. Nastrojowej 1-13**

**Obowiązujący od dnia 01-11-2024r.**

**1. DOSTAWY CIEPŁA CO DO LOKALI;**

**2. DOSTAWY ZIMNEJ I CIEPŁEJ WODY**

**3. ROZLICZENIA OPŁATY ŚMIECIOWEJ**

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Poniższy regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepła stosuje dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Nastrojowej nr 1 do 13 w Opolu, będących własnością Opolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Opolu, zwanego dalej OTBS Sp. z o.o. w Opolu.
2. Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepła opracowany został w oparciu o:
  - a) Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz.U. 2022 r. poz. 1385 ze zm.),
  - b) Ustawę z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 537 ze zm.),
  - c) Ustawę z dnia 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 2166 ze zm.),
  - d) Ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz.U. z 2023 r. Poz. 1469) ,
  - e) Umowy zawarte między Opolskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Opolu, a Dostawcami gazu i wody na potrzeby Najemców lokali mieszkalnych i użytkowych zlokalizowanych na osiedlu przy ulicy Nastrojowej w Opolu.
3. Wysokość obciążeń pobieranych od Najemców lokali zasobu OTBS Sp. z o.o. w Opolu przy ul. Nastrojowej nr 1-13 w Opolu ustala w taki sposób, aby zapewnić pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu gazu, wody oraz kosztów związanych z wytwarzaniem ciepła z zakupionych paliw.
4. Poniższy sposób rozliczania podany w niniejszym Regulaminie stanowi podstawę do określenia metody okresowego dokonywania rozliczeń kosztów zużycia ciepła i wody dla każdego z budynków w zasobie OTBS Sp. z o.o. w Opolu przy ul. Nastrojowej nr 1- 13 w Opolu.



## **II. ROZLICZANIE KOSZTÓW:**

### **WYTWORZENIA I DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ ZUŻYTEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA (CO), DOSTAWĘ WODY UŻYTKOWEJ, ORAZ KOSZTÓW OPŁATY ŚMIECIOWEJ**

#### **§ 1.**

1. Koszty wytworzenia i dostawy energii cieplnej rozliczane są dla centralnego ogrzewania (CO) metodą wykorzystującą ciepłomierze zliczające zużyta energię cieplną, a jego wskazania stanowią podstawę rozliczeń odbiorcy energii z dostawcą.
2. Koszty wytworzenia energii cieplnej wykorzystanej do podgrzania ciepłej wody użytkowej (CW) rozliczane są metodą wykorzystującą ciepłomierz zliczający energię zużyta do podgrzania wody oraz liczniki wody ciepłej.
3. Koszty pośrednictwa w dostawie wody użytkowej obejmują dostawę wody dla lokali w budynkach OTBS Sp. z o.o. w Opolu, od głównego licznika wody w każdym z budynków do lokali mieszkalnych, rozliczane są metodą wykorzystującą wskazania liczników wody.
4. Koszty związane z opłatami śmieciowymi obejmują pośrednictwo OTBS Sp. z o.o. w Opolu w rozliczeniach opłaty śmieciowej i rozliczane są metoda parametryczną, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących lokal mieszkalny.

#### **§ 2.**

1. Naliczenie kosztów całkowitych zużycia energii cieplnej wytworzonej w kotłowni gazowej OTBS Sp. z o.o. w Opolu następuje w oparciu o umowy z dostawcami gazu, oraz kosztów obsługi tych umów.
2. Na całkowite koszty wytworzenia energii cieplnej w okresie rozliczeniowym składają się:
  - a) koszty stałe wynikające z zamówionej mocy, opłat stałych przesyłowych i opłat abonamentowych i innych od dostawcy paliwa gazowego, usług związanych z zarządzaniem i kompleksową dostawą paliwa gazowego
  - b) koszty zmienne związane z ilością zużytego gazu,
3. Całkowite koszty wytworzenia i zużycia energii cieplnej określa się w oparciu o faktury i dokumenty księgowe wystawiane przez dostawcę gazu na podstawie umów zawartych pomiędzy OTBS Sp. z o.o. w Opolu a dostawcami usług, dla każdego z budynków odrębnie.

#### **§ 3.**

1. Koszty zużycia energii cieplnej wytworzonej przez OTBS Sp. z o.o. w Opolu, rozliczane są dla każdego budynku odrębnie w podziale na wszystkie lokale, proporcjonalnie wg. wskazań ciepłomierzy według celu ich poniesienia tj.



- a) Zużycia energii cieplnej na potrzeby C.O. (CO)
  - b) Zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzania ciepłej wody użytkowej, (CW)
2. Rozliczenia kosztów dla Najemców lokali dokonywane są w 12 - miesięcznych okresach rozliczeniowych.

#### § 4.

1. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej obejmuje koszty określone w § 2 ust. 2.
2. Łączna wartość kosztów wytworzonego ciepła (zł) równa jest sumie kosztów poniesionych na jego wytworzenie obejmujących koszty zakupu paliwa gazowego, tj.: koszty stałe wynikające z zamówionej mocy, opłat stałych przesyłowych i opłat abonamentowych i innych od dostawcy paliwa gazowego, usług związanych z zarządzaniem i kompleksową dostawą paliwa gazowego oraz koszty związane z ilością zużytego gazu.
3. Rozliczenie całkowitych kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby C.O. za dany okres rozliczeniowy podlega podziałowi wg zasad:
  - a) Koszty wytworzenia ciepła do ogrzania dzielone są na koszty stałe wynoszące 60 % całkowitych kosztów jego wytworzenia i koszty zmienne wynoszące 40 % kosztów jego wytworzenia;
  - b) Koszty stałe ogrzania lokalu równe są kosztom stałym ogrzania budynku podzielonym przez powierzchnię ogrzewaną budynku i pomnożonym przez powierzchnię ogrzewaną lokalu;
  - c) Koszty zmienne przypadające na dany lokal mieszkalny równe są kosztom zmiennym wytworzenia ciepła dla całego budynku mieszkalnego podzielonym przez zużycie wynikające z sumy odczytów ciepłomierzy we wszystkich lokalach i pomnożone przez indywidualne zużycie danego lokalu mieszkalnego równe odczytom ciepłomierzy.
  - d) Koszt ogrzania lokalu w okresie rozliczeniowym, równy jest sumie kosztów stałych i kosztów zmiennych przypadających na dany lokal mieszkalny.

#### § 5.

1. Rozliczenie całkowitych kosztów dostawy ciepłej wody stanowi sumę kosztów zużycia energii cieplnej zużytej na potrzeby ogrzania ciepłej wody oraz kosztów zużycia wody przeznaczonej do podgrzania i odprowadzenia ścieków dla wszystkich lokali w danym budynku.
2. Rozliczenie całkowitych kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby ogrzania ciepłej wody użytkowej CW za dany okres rozliczeniowy dokonuje się wg zasad:
  - a) Koszty wytworzenia ciepła na potrzeby ogrzania ciepłej wody użytkowej na podstawie ciepłomierza dzielone są, na ilość m<sup>3</sup> zużytej wody zimnej przeznaczonej do podgrzania (zgodnie z odczytem wodomierza);



- b) Koszty podgrzania wody (CW) przypadające na dany lokal mieszkalny równe są kosztom jednostkowym wytworzenia ciepła przypadającym na podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody, pomnożone przez indywidualne zużycie danego lokalu mieszkalnego równe odczytom licznika ciepłej wody użytkowej (CW).
2. Rozliczenie całkowitych kosztów zużycia ciepłej wody i odprowadzenia ścieków prowadzone będzie w oparciu o odczyty liczników ciepłej wody. Suma zużycia wynikająca z odczytów tych liczników pomnożona przez koszt podgrzania wody (CW) powiększona o koszt zakupu i dostawy wody odprowadzenia ścieków, stanowi koszt danego lokalu związany z dostawą ciepłej wody użytkowej (CW).

#### § 6.

1. Rozliczenie za pobraną wodę i odprowadzone do kanalizacji ścieki w poszczególnych budynkach, między Dostawcą wody a OTBS Sp. z o.o. w Opolu, jako odbiorcą dokonuje się wg. wskazań wodomierzy głównych na przyłączy zimnej wody do budynków. Ilość odprowadzonych ścieków odpowiada ilości pobranej wody.
2. Rozliczenie całkowitych kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków prowadzone będzie w oparciu o odczyty liczników wody. Suma zużycia wynikająca z odczytów tych liczników pomnożona przez koszt zakupu powiększona o opłatę stałą przypadającą na dany lokal, będzie kosztem danego lokalu związanym z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków.
3. W przypadku wystąpienia różnicy wskazań pomiędzy wodomierzem głównym a suma wskazań wodomierzy indywidualnych i wodomierzy części wspólnej:
- a) Gdy wodomierz główny wskaże większe zużycie od sumy wskazań wodomierzy indywidualnych różnica kosztu zakupu zostanie rozliczona w równych częściach na każdy lokal,
- b) Gdy wodomierz główny wskaże mniejsze zużycie od sumy wskazań wodomierzy indywidualnych różnica kosztu zakupu stanowić będzie nadpłatę i zwrócona zostanie Najemcom lokali w równych częściach na każdy lokal.
4. Rozliczenie kosztów opłaty śmieciowej prowadzone będzie w oparciu o liczbę osób zamieszkujących lokal mieszkalny w okresie rozliczeniowym i będzie iloczynem ilości osób zamieszkujących lokal mieszkalny i stawki opłaty śmieciowej stosowanej na terenie Miasta Opola.

#### § 7.

1. W przypadku rozliczenia centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych z niesfunkcjonującym ciepłomierzem, zużycie ciepła ustalane jest wg. maksymalnego zużycia ciepła w danym lokalu w budynku OTBS Sp. z o.o. w Opolu, za poprzedni okres rozliczeniowy w przeliczeniu kosztu na 1m<sup>2</sup>



(koszt/m<sup>2</sup>) i pomnożone przez powierzchnię użytkową lokalu, którego niesfunkcjonujące ciepłomierze dotyczą.

2. W przypadku rozliczenia zużycia wody i odprowadzanych ścieków dla lokali mieszkalnych z niesfunkcjonującym licznikiem wody ciepłej lub/i zimnej, ilość zużytej wody ciepłej lub/i zimnej oraz odprowadzonych ścieków, ustala się na podstawie średniego zużycia za okres 6 miesięcy poprzedzających uszkodzenie lub za poprzedni okres rozliczeniowy.
3. Przez niesfunkcjonujące ciepłomierze i liczniki wody rozumie się:
  - a) lokale, w których ciepłomierze i liczniki wody nie działały przez okres od wykrycia uszkodzenia do wymiany na nowy ciepłomierz i nowy licznik wody,
  - b) lokale, w których stwierdzono działania użytkownika zmierzające do zafalszowania odczytów ( np. naruszenie plomb itp., uszkodzenie ciepłomierza, uszkodzenie licznika),

#### § 8.

1. Najemca lokalu zobowiązany jest do wnoszenia wraz opłatami czynszowymi zaliczek na poczet należności z tytułu kosztów zużycia energii, wody ciepłej, wody zimnej i odprowadzenia ścieków.
2. OTBS Sp. z o.o. w Opolu oświadcza, że do obciążeń i do rozrachunków finansowych z najemcami lokali stosować będzie wybrana metodę rozliczeń t.j.:
  - a) za dostarczone ciepło do ogrzewania lokali - metoda wykorzystująca wskazania ciepłomierza,
  - b) za dostarczoną wodę - metoda wykorzystująca wskazania indywidualnych liczników wody,
  - c) za wywóz odpadów komunalnych - metoda parametryczna - koszt proporcjonalny do ilości osób zamieszkałych w lokalu.
3. Wybrana metoda według wskazań ciepłomierzy i liczników wody nie będzie stosowana dla tego okresu rozliczeniowego, w którym stwierdzono uszkodzenie, niesprawność ww. urządzeń lub gdy je zafalszowano. W takich przypadkach zastosowanie mają zapisy zawarte w § 7 Regulaminu,
4. OTBS Sp. z o.o. w Opolu ustala, że obciążenia należności za dostarczone media do lokali będą miały charakter obciążeń zaliczkowych. Korekta tych obciążeń nastąpi na dzień 31 grudnia danego roku.
5. OTBS Sp. z o.o. w Opolu oświadcza, że rozliczenia obciążeń zaliczkowych na dzień 31 grudnia roku obrachunkowego, będą polegały na zmniejszeniu obciążenia (korekta in minus) lub na zwiększeniu obciążenia (korekta in plus).
6. OTBS Sp. z o.o. w Opolu oświadcza, że jako wierzyciel oczekuje zapłaty w terminie określonym w niniejszym regulaminie i umowie. Termin zapłaty ustalony zostaje na dzień 10 dnia miesiąca, którego obciążenie dotyczy.
7. Najemcy lokali, jako nabywcy usługi są zobowiązani pokryć OTBS Sp. z o.o. w Opolu należne zobowiązanie w wyznaczonym terminie.



8. Najemcy lokali, jako nabywcy usługi są zobowiązani do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień zwłoki w zapłacie w/w należności.
9. Najemcy lokali, jako nabywcy usługi są obowiązani wykonać obowiązki określone w regulaminie rozliczeń mediów oraz w umowach cywilnych zawartych z OTBS Sp. z o.o. w Opolu, w sprawie warunków rozliczenia finansowego w dostawie mediów do lokali.
10. Wysokość obciążenia zaliczkowego może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego i może wynikać przede wszystkim ze zmian cen gazu, opłat za wodę, odprowadzenie ścieków i niekorzystnych warunków atmosferycznych.
11. O zmianie wysokości obciążenia zaliczkowego za dostawę energii cieplnej OTBS Sp. z o.o. w Opolu zawiadamia pisemnie najemców przed datą zmiany opłaty, chyba, że zmiana spowodowana jest decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym OTBS Sp. z o.o. w Opolu wcześniejsze zawiadomienie najemców lokali.
12. Rozliczenie wniesionych obciążeń zaliczkowych nastąpi po dokonaniu rocznego rozliczenia poniesionych kosztów zużytej energii cieplnej, kosztów wody i opłaty śmieciowej za dany okres rozliczeniowy, i tak:
  - a) jeżeli suma wpłacanych zaliczkowo obciążeń przekroczy wartość opłat za zużytą energię ciepłą, koszty dostawy wody i opłaty śmieciowe, wynikającą z rozliczenia, kwotę „zwrotu” najemca zalicza na poczet pierwszych zaliczek miesięcznych należnych w kolejnym okresie rozliczeniowym,
  - b) jeżeli suma wpłacanych zaliczkowo obciążeń nie pokryje wartości opłat za zużytą energię ciepłą wynikającą z rozliczenia, kwotę „dopłaty” najemca zobowiązany jest uiścić łącznie z pierwszą miesięczną zaliczką w kolejnym okresie rozliczeniowym,
  - c) w sytuacjach wyjątkowych (znaczna kwota dopłaty, trudne warunki finansowe najemcy) OTBS Sp. z o.o. w Opolu dopuszcza możliwość rozłożenia kwoty wynikłej dopłaty na raty, po dokonaniu uzgodnienia z Zarządem OTBS Sp. z o.o. w Opolu.
13. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego (12 m-cy) ustala się wysokość obciążeń zaliczkowych w oparciu o rzeczywisty koszt zużycia ciepła, wody i opłaty śmieciowej, i tak:
  - a) w przypadku wystąpienia zwrotu po zakończeniu okresu rozliczeniowego wysokość zaliczki pozostaje na tym samym poziomie,
  - b) w przypadku wystąpienia dopłaty po zakończeniu okresu rozliczeniowego wysokość zaliczki zostaje powiększona o kwotę wynikłej dopłaty i przewidywany wzrost kosztów ogrzewania, kosztów zakupu wody i opłat śmieciowych w następnym okresie rozliczeniowym.



### **§ 9.**

Odczyty ciepłomierzy i liczników wody prowadzone są metodą odczytu zdalnego. OTBS Sp. z o.o. w Opolu dopuszcza również odczyty metodą bezpośrednią przez upoważnione przez OTBS Sp. z o.o. w Opolu osoby.

### **§ 10.**

OTBS Sp. z o.o. w Opolu przekaże najemcom lokali rozliczenie kosztów zużytej energii cieplnej, zużycia wody i opłat śmieciowych w terminie do 3 miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.

### **§ 11.**

1. Reklamacje związane z otrzymanym rozliczeniem ciepła, wody i opłat śmieciowych Najemca lokalu może wnieść do OTBS Sp. z o.o. w Opolu na piśmie, elektronicznie lub osobiście. Reklamacja winna zawierać uzasadnienie.
2. Złożenie reklamacji nie zwalnia Najemcy lokalu z obowiązku zapłaty należności w terminie.
3. Skutki finansowe uznanych reklamacji podlegają rozliczeniu z danym Najemcą lokalu w momencie otrzymania wiążącej odpowiedzi. Ewentualna nadpłata lub niedopłata koryguje koszty rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym.

### **III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Zawory termoregulacyjne i ciepłomierze stanowią integralną część instalacji C.O.
2. Montaż, naprawa lub wymiana zaworów termoregulacyjnych, liczników ciepła i wody może być wykonana wyłącznie przez wykonawcę upoważnionego przez OTBS Sp. z o.o. w Opolu.
3. Liczniki wody stanowią integralną część instalacji wodociągowej.
4. Najemca lokalu zobowiązany jest:
  - a) udostępnić w określonym terminie lokal celem okresowej kontroli, regulacji, konserwacji, napraw lub wymiany zaworów termoregulacyjnych.
  - b) powiadomić niezwłocznie OTBS Sp. z o.o. w Opolu o każdym uszkodzeniu instalacji C.O. oraz ciepłej i zimnej wody wewnątrz lokalu.



c) powiadomić niezwłocznie OTBS Sp. z o.o. o wszelkich próbach nieuprawnionego dostępu do szaf licznikowych lub zauważonych uszkodzeniach,

5. Uwagi :

- a) uszkodzenie ciepłomierza i licznika wody z przyczyn zależnych od Najemcy lokalu, zerwanie plomb, itp. powoduje rozliczenie lokalu jak nieopomiarowanego,
- b) w przypadku zmiany Najemcy lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego rozliczenie z Najemcą zwalnającym i przejmującym lokal nastąpi w terminie do 31 marca roku następnego.

Niniejszy Regulamin został wprowadzony Zarządzeniem Prezesa Zarządu OTBS Sp. z o.o. w Opolu nr 1/11/2024 z dnia 31 października 2024r. i obowiązuje od dnia 01 listopada 2024 r.

Prezes Zarządu  
  
Tomasz Macias