

REGULAMIN

rozliczeń za ciepło w Koszalińskim TBS Sp. z o.o.

ROZDZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Zakres stosowania regulaminu

Niniejszy Regulamin określa zasady kalkulacji indywidualnych rozliczeń zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność Koszalińskiego TBS Spółka z o.o. Niniejszy Regulamin obowiązuje od dnia 1 października 2026 r.

§2

Podstawa prawna opracowania regulaminu

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych:

- 1) Ustawa z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2026 r. poz. 43 z późn. zm.),
- 2) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
- 3) Ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2026 r. poz. 524 z późn. zm.),
- 4) Ustawa z 20 maja 2016 r. o efektywności energetycznej (Dz.U. z 2025 r. poz. 711),
- 5) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r., nr 74, poz. 836 z późn. zm.),
- 6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.),
- 7) Ustawa z 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2022 r. poz. 2063),
- 8) Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725),
- 9) Ustawa z 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2025 r. poz. 1273 z późn. zm.),
- 10) Rozporządzenie z 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020 r. poz. 718 z późn. zm.),
- 11) Rozporządzenie P.E. i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz.UE.L nr 119, str.1) oraz ustawą z 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1781 ze zm.)
- 12) Ustawa z 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781 ze zm.).

Określenie pojęć użytych w regulaminie

- 1) Użytkownik lokalu - osoba, której przysługuje prawo najmu do lokalu lub osoba użytkująca lokal bez tytułu prawnego.
- 2) Okres rozliczeniowy - umowny okres, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczenie ciepła do jednostki rozliczeniowej. Okres rozliczeniowy rozpoczyna się 1 dnia miesiąca, a kończy ostatniego dnia danego miesiąca.
- 3) Jednostka rozliczeniowa - dla rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest budynek lub budynki zasilane z odrębnego, jednego węzła cieplnego przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania ciepłomierzami wszystkich lokali. Dla rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej jednostką rozliczeniową jest budynek lub budynki zasilane z jednego węzła cieplnego, przy spełnieniu warunku jednolitego opomiarowania wszystkich lokali wodomierzami ciepłej wody.
- 4) Ciepłomierze - urządzenie pomiarowe mierzące ilość ciepła dostarczanego do lokalu w jednostkach fizycznych (GJ). Do rozliczania kosztów ogrzewania mogą być wyłącznie stosowane ciepłomierze posiadające ważną legalizację.
- 5) Współczynnik wyrównawczy LAF - współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikający z położenia lokalu w bryle budynku, wyznaczony metodą obliczeniową. Zastosowanie współczynników wyrównawczych ma na celu zniwelowanie różnic w zapotrzebowaniu na ciepło poszczególnych lokali, wynikających z ich położenia, niezależnych od zachowania użytkowników lokali.
- 6) Wodomierz ciepłej wody - urządzenie pomiarowe mierzące objętość podgrzanej wody, która została zużyta w poszczególnych lokalach. Do rozliczania kosztów ciepłej wody użytkowej mogą być stosowane wyłącznie wodomierze posiadające ważną legalizację.
- 7) Wskaźnik podgrzewu wody - ilość energii cieplnej (GJ) potrzebnej na podgrzanie 1m³ wody, wyliczony dla budynku lub budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego za dany miesiąc (okres rozliczeniowy).
- 8) Koszty zakupu ciepła - suma opłat wyliczonych przez Miejską Energetykę Ciepłą Sp. z o.o. w Koszalinie na podstawie wskazań liczników ciepła (odrębnie na c.o. i c.w.u. oraz wodomierza ubytków) oraz na podstawie cen i stawek opłat odpowiadających danej grupie taryfowej dla konkretnego węzła cieplnego, zawartych w taryfie dla ciepła MEC Sp. z o.o. w Koszalinie. Koszty zakupu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych, pobierających ciepłą wodę użytkową i korzystających ze wspólnej instalacji grzewczej i ciepłej wody użytkowej.
- 9) Koszt ogrzewania (c.o.) - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone do budynku lub budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego na cele ogrzewania.
- 10) Koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.) - suma ponoszonych opłat stałych i zmiennych za ciepło dostarczone do budynku lub budynków z jednego węzła cieplnego na cele podgrzania wody wodociągowej.
- 11) Węzeł cieplny - zespół urządzeń zaopatrujący budynek lub budynki w energię cieplną na cele c.o. i c.w.u. wyposażony w liczniki ciepła oraz wodomierz ubytków, służące do rozliczeń kosztów zakupu ciepła z Miejską Energetyką Ciepłą Sp. z o.o. w Koszalinie.
- 12) Spółka - Koszalińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

ROZDZIAŁ II

ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU CIEPŁOMIERZY

§ 4

- 1) Montaż ciepłomierzy mieszkaniowych oraz ich odczyty wykonywany jest przez firmę zewnętrzną, z którą Spółka zawarła odpowiednią umowę.
- 2) Ciepłomierze mieszkaniowe instaluje się we wszystkich lokalach budynku zgodnie z instrukcją producenta.
- 3) Rozliczanie kosztów ogrzewania następuje odrębnie dla każdej jednostki rozliczeniowej.
- 4) Rozliczanie kosztów ogrzewania jest dokonywane w cyklu miesięcznym na podstawie wskazań licznika w węźle cieplnym i ciepłomierzy w lokalach.
- 5) W trakcie sezonu grzewczego Spółka może zlecić firmie zewnętrznej dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu energii cieplnej. Odczytów dokonują uprawnieni pracownicy.
- 6) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - ochrony ciepłomierza przed zniszczeniem (jeśli znajduje się w mieszkaniu),
 - udostępnienia lokalu do dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany, jeśli ciepłomierz znajduje się w lokalu mieszkalnym,
 - niezwłocznego powiadomienia przedstawiciela Spółki o wadliwym działaniu, uszkodzeniu urządzeń ciepłomierza lub naruszeniu plomb.
- 7) Odczyty ciepłomierzy dokonywane są w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonywane w terminach doraźnych oraz w sytuacji wskazanej przez Spółkę.
- 8) W przypadku braku odczytu ciepłomierza mieszkaniowego, w szczególności z powodu awarii lub uszkodzenia, jego wartość zużycia zostanie ustalona w drodze odniesienia zużycia z pełnego miesiąca poprzedzającego okres braku odczytu wg wzoru:
$$Q_b = (Q_{\text{przed b}} \times ((t_{n.p} - t_{s.r.z}) / (t_{n.p} - t_{s.r.z.m.p.b.}))) \times (h_{db} / h_{dp})$$

Q_b	- ilość ciepła w okresie braku odczytu	GJ
$Q_{\text{przed b}}$	- zużycie w miesiącu poprzedzającym	GJ
$t_{n.p.}$	- normatywna temperatura pomieszczeń	°C
$t_{s.r.z.}$	- średnia temperatura zewnętrzna w okresie braku odczytu	°C
$t_{s.r.z.m.p.b.}$	- średnia temp. zewn. w miesiącu poprzedzającym brak odczytu	°C
h_{db}	- ilość dni braku odczytu	
h_{dp}	- ilość dni poprawnej pracy (miesiąca) przyjęta do porównania	
- 9) W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia ciepłomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta.
- 10) W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań ciepłomierza mieszkaniowego użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółkę osobom, prawa do wstępu do mieszkania w celu sprawdzenia funkcjonowania ciepłomierza, jeśli ten znajduje się w lokalu mieszkalnym.

ROZDZIAŁ III

ZASADY OGÓLNE PRZY STOSOWANIU WODOMIERZY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ (c.w.u.)

§ 5

- 1) Montaż wodomierzy c.w.u. i ich odczyt wykonywany jest przez firmę zewnętrzną na podstawie umowy zawartej ze Spółką.
- 2) Rozliczenie c.w.u. wykonuje Spółka.
- 3) Rozliczanie kosztów podgrzewu ciepłej wody użytkowej odbywa się w cyklu miesięcznym na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody (faktycznego zużycia ciepłej wody) przez dany lokal w m³ pomnożonego przez wskaźnik podgrzewu ciepłej wody wyliczonego dla danej jednostki rozliczeniowej w danym miesiącu (okresie rozliczeniowym).
- 4) Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - a) udostępnienia lokalu w celu dokonania montażu, kontroli, odczytu, naprawy lub wymiany wodomierzy c.w.u., zapewnienia swobodnego dostępu do wodomierzy c.w.u.,
 - b) ochrony urządzeń przed zniszczeniem,
 - c) niezwłocznego powiadamiania przedstawicieli Spółki o wadliwym działaniu, uszkodzeniu lub naruszeniu plomb wodomierza c.w.u.
- 5) Odczyty wskazań wodomierzy c.w.u. dokonuje się w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych (miesięcznych), jak również mogą być dokonywane w terminach doraźnych.
- 6) W przypadku braku odczytu wodomierza, w szczególności z powodu awarii lub jego uszkodzenia wartość zużycia zostanie ustalona:
 - a) na podstawie średniego zużycia z ostatnich trzech zakończonych okresów rozliczeniowych,
 - b) w przypadku braku historii zużycia lub zerowych zużyć, zużycie za okres niesprawności wodomierza szacuje się na podstawie odczytu z pierwszego pełnego okresu rozliczeniowego po zainstalowaniu nowego, sprawnego wodomierza.
- 7) W przypadku stwierdzenia prób manipulacji lub uszkodzenia wodomierza przez użytkownika, zostanie on obciążony wszystkimi kosztami takimi jak: naprawa, wymiana, dojazd serwisanta.
- 8) W przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu wskazań wodomierza c.w.u., użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia upoważnionym przez Spółkę osobom możliwości niezwłocznego wstępu do mieszkania w celu oceny przyczyn awarii i jej usunięcia.
- 9) Spółka może zlecić dokonanie kontrolnych odczytów w lokalach o bardzo niskim lub wysokim zużyciu ciepłej wody. Odczytów kontrolnych dokonują uprawnieni pracownicy.

ROZDZIAŁ IV

KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

§ 6

- 1) Do kosztów zakupu energii cieplnej zaliczane są wyłącznie koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła - MEC Koszalin Spółka z o.o. Wszelkie bonifikaty i upusty wynikające z niedotrzymania standardów jakościowych obsługi odbiorców udzielone Spółce przez MEC Koszalin muszą być uwzględnione w rozliczeniu kosztów na poszczególne lokale w części dotyczącej opłat stałych i zmiennych w proporcji udziału lokalu w mocy zamówionej i zużycia energii cieplnej.
- 2) Koszty zakupu energii cieplnej obejmują sumę:
 - 2.1. opłaty stałej - opłaty niezależnej od zużycia energii cieplnej:
 - za zamówioną moc cieplną,
 - za usługi przesyłowe (moc zamówiona),
 - 2.2. opłata zmienna - wynikająca ze zużycia energii cieplnej:
 - za zużytą energię cieplną według wskazań liczników ciepła w węźle cieplnym,
 - za usługi przesyłowe za pobraną energię cieplną.
 - 2.3. opłata za nośnik, w przypadku konieczności uzupełniania instalacji nośnikiem z sieci ciepłowniczej.

ROZDZIAŁ V

ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ KOSZTÓW PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

§ 7

- 1) Podstawę rozliczeń za ciepło stanowi aktualna zatwierdzona przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki „Taryfa dla ciepła” Miejskiej Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Koszalinie.
- 2) Opłaty za zużyte ciepło przez dany lokal będą naliczane w oparciu o stawki opłat taryfowych obowiązujących dla danego węzła, z którego zasilany jest rozliczany lokal, według poniższych zasad:
 - a) opłata stała zależna od mocy zamówionej dla danego lokalu będąca iloczynem:
 - miesięcznej opłaty za moc zamówioną i usługi przesyłowe (c.o. + c.w.u.) przeliczona na 1m² budynku lub budynków (kW/m²),
 - wielkości powierzchni użytkowej lokalu (m²);
 - b) opłata zmienna z tytułu centralnego ogrzewania zależna od zużycia ciepła przez dany lokal:
 - opłata za ciepło = EI x cena ciepła (zł/GJ),
 - opłata zmienna za usługi przesyłowe = EI x zmienna stawka opłaty za usługi przesyłowe (zł/GJ),gdzie:

EI - jest to ilość ciepła zużyta przez rozliczany lokal:

$$EI = L_m + (E_{pj} \times F_I) \quad GJ$$

$$E_{pj} = E_p / F \quad GJ/m^2$$

$$E_p = LG_{c.o.} - L_b \quad GJ$$

Lm	- ilość ciepła pomierzona przez ciepłomierz lokatora	GJ
Epj	- ciepło przesyłu przypadająca na jednostkę powierzchni	GJ/m ²
Fl	- powierzchnia rozliczanego lokalu	m ²
Ep	- ciepło przesyłu pomierzone w całym budynku lub budynkach	GJ
F	- powierzchnia użytkowa całego budynku lub budynków	m ²
LGco	- ilość ciepła pomierzona licznikiem głównym c.o. w węźle	GJ
Lb	- suma odczytów wszystkich ciepłomierzy w budynku lub budynkach	GJ

W ostatecznym rozliczeniu lokalu za pobrane ciepło na c.o. należy uwzględnić współczynnik wyrównawczy LAF, przyjęty metodą obliczeniową. polegającą na wyliczeniu współczynników korekcyjnych, wykorzystując analizę jednostkowych strat ciepła w poszczególnych lokalach i przyporządkowując do nich odpowiednie współczynniki.

- c) opłata zmienna z tytułu podgrzania ciepłej wody, wynikająca z iloczynu:
- stawki za c.w.u., będącej sumą ceny ciepła za GJ oraz stawki opłaty zmiennej za usługi przesyłowe w zł/GJ,
 - wielkości faktycznego zużycia ciepłej wody w m³ przeliczonej na GJ, zgodnie z wyliczonym za dany miesiąc wskaźnikiem podgrzewu ciepłej wody GJ/m³.

$$Ecwu = Lcwu/gb \times gl \quad \text{GJ}$$

Ecwu	- ilość energii cieplnej pobranej w ciepłej wodzie przez lokatora	GJ
Lcwu	- ilość energii cieplnej pomierzonej przez licznik c.w.u. w węźle	GJ
gb	- całkowita ilość wody ciepłej pobranej w budynku lub budynkach	m ³
gl	- ilość ciepłej wody pobranej przez lokatora	m ³

ROZDZIAŁ VI

ZAKRES PRZEKAZYWANYCH UŻYTKOWNIKOM LOKALI INFORMACJI DOTYCZĄCYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA

§ 8

Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji dotyczących rozliczeń kosztów zakupu ciepła obejmuje dla lokalu:

- a) ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
- b) ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła skorygowaną przez współczynnik wyrównawczy,
- c) 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,
- d) ilość zarejestrowanej przez wodomierz pobranej ciepłej wody,
- e) ilość zarejestrowanej przez wodomierz pobranej ciepłej wody skorygowaną przez współczynnik podgrzewu,
- f) porównanie zużycia ciepłej wody ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej.

ROZDZIAŁ VII
REKLAMACJE
§ 9

- 1) Użytkownik lokalu może wnieść do siedziby Spółki reklamację na piśmie dotyczącą rozliczenia kosztów ciepła w jego lokalu, w terminie 14 dni od daty otrzymania indywidualnego rozliczenia.
- 2) Spółka udzieli odpowiedzi w terminie 14 dni.
- 3) W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w powyższym terminie, Spółka zawiadomi pisemnie użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.

ROZDZIAŁ VIII
POSTANOWIENIA KOŃCOWE
§ 10

Niniejszy Regulamin podaje się do wiadomości użytkownikom lokali w terminie 14 dni od jego wprowadzenia do stosowania.

Paweł Reck

Elektronicznie podpisany
przez Paweł Reck
Data: 2026.09.28 11:19:38
+02'00'