

REGULAMIN

Rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach komunalnych oraz Wspólnotach Mieszkaniowych będących w zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Czerwionce-Leszczynach.

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią zapisy ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10.04.1997r. (tekst jednolity z dnia 16.05.2006r. Dz.U. nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami)

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia niniejszego Regulaminu określają zasady indywidualnego rozliczenia kosztów zakupu ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania w oparciu o wskazania ciepłomierzy mieszkaniowych. Niniejszy regulamin ma zastosowanie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Lokal** - lokal mieszkalny lub użytkowy.
2. **Użytkownik lokalu** - właściciel, najemca lokalu, osoba(y) użytkująca(e) lokal bez tytułu prawnego.
3. **Dostawca** - przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła.
4. **Odbiorca** - najemca lokalu mieszkalnego.
5. **Sezon grzewczy** - okres, w którym ciepło dostarczane jest do budynków.
6. **Okres rozliczeniowy** - 8 miesięczny okres określony datami, pomiędzy jednym, i drugim rozliczeniem.
7. **Koszty całkowite** – całość kosztów związana z zakupem energii cieplnej i jej rozliczeniem. Składają się na nie: koszty zakupu ciepła i koszty rozliczenia.
8. **Koszty zakupu ciepła** – należność, którą Zarządca zobowiązany jest zapłacić dostawcy energii cieplnej po uzyskaniu wpłat od użytkowników lokali.
9. **Koszty rozliczenia** - należność, którą użytkownik lokalu zobowiązany jest zapłacić firmie rozliczeniowej.
10. **C.O.** - centralne ogrzewanie.
11. **Firma rozliczeniowa** – obsługuje system indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, tj. dokonuje odczytów ciepłomierzy i rozlicza zużycie ciepła.
12. **Zarządca** – podmiot (osoba lub firma), któremu zlecono zarządzanie obiektem (nieruchomością) na mocy odrębnej umowy.

§ 3

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki C.O. oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających grzejników a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni balkonów, loggii i tarasów. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie piwnic przynależnych do lokali, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalacje centralnego ogrzewania.

§ 4

1. Koszty zakupu ciepła są to wyłącznie koszty ponoszone przez Zarządcę na rzecz dostawcy ciepła, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynku.
2. Na koszt zakupu ciepła składają się :
 - a) opłata za moc zamówioną (w zł/MW/m-c x 12 m-cy) – **opłata stała**
 - b) opłata za przesył mocy zamówionej (w zł/MW/m-c x 12 m-cy) – **opłata stała**
 - c) opłata abonamentowa (w zł/punkt pomiarowy x 12 m-cy) – **opłata stała**
 - d) opłata za ciepło (w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego) – **opłata zmienna**
 - e) opłata za przesył ciepła (w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego) – **opłata zmienna**
 - f) opłata za nośnik (zł/m³ wg wskazań wodomierza) – **opłata zmienna**

Opłaty wg punktu 2a-c to tzw. opłata stała za C.O. wnoszona co miesiąc razem z czynszem i nie podlega ona rozliczeniu. Opłaty wg punktu 2d-e to opłata zmienna za C.O. wnoszona w czasie trwania sezonu grzewczego.

Opłata za legalizację lub wymianę ciepłomierza wynosi 5 zł i dotyczy wyłącznie najemców. Wspólnoty Mieszkaniowe ustalają kwotę opłaty według podjętej uchwały.

ODCZYTY CIEPŁOMIERZY MIESZKANIOWYCH

§ 5

1. Okres rozliczeniowy obejmuje 8 miesięcy i trwa od 01 września danego roku do 30 kwietnia roku następnego.
2. Początek nowego okresu rozliczeniowego następuje w dniu następnym po zakończeniu okresu poprzedniego.

§ 6

1. Odczyty ciepłomierzy mieszkaniowych dokonywane są w ciągu ustalonych 14 dni, które przypadać muszą po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Termin odczytu jest podawany każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 7 dniowym, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych w budynku.
3. Użytkownik lokalu powinien umożliwić łatwy dostęp do grzejników i urządzeń pomiarowych. W przypadku braku dojścia do grzejników i urządzeń pomiarowych pracownik nie wykona odczytów (Pkt.3 odnosi się głównie do mieszkań z podzielnikami ciepła)

§ 7

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, dotychczasowy użytkownik zobowiązany jest zgłosić do Zarządcy termin opuszczenia lokalu celem uzgodnienia terminu dokonania odczytu pośredniego ciepłomierza.
2. W razie braku odczytu pośredniego, skutki rozliczenia ciepła za bieżący okres rozliczeniowy ponosić będzie nowy użytkownik lokalu.

§ 8

Pracownik dokonujący odczytu musi, na żądanie użytkownika lokalu, przedstawić upoważnienie uprawniające go do dokonania odczytów.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA CENTRALNE OGRZEWANIE tzw. opłaty zmiennej

§ 9

Rozliczenie kosztów ogrzewania, polega na:

1. Obliczeniu kosztów ogrzewania poszczególnych lokali,
2. Zbilansowaniu kosztów dostarczonej energii cieplnej do poszczególnych lokali i sumy zaliczek wniesionych przez użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym,
3. Wylczeniu kwoty zwrotu lub dopłaty indywidualnie dla każdego użytkownika lokalu,
4. Wylczeniu stawki przedpłaty prognozowanej dla lokalu w zł/m²/m-c na kolejny okres rozliczeniowy w oparciu o zużycie za ostatni okres.

§ 10

1. Koszt dostarczonej do budynku „czystej” energii cieplnej (GJ, tzw. opłata zmienna), wynikający z faktur dostawcy ciepła, dzielony jest na dwie składowe: koszt wg powierzchni – 25% kosztu ciepła oraz koszt wg mierników – pozostałe 75%. Procentowy podział kosztów może ulec zmianie jednak nie w czasie trwania sezonu grzewczego. Wspólnoty Mieszkaniowe ustalają procentowy podział kosztów według podjętej uchwały.
2. Na koszt wg powierzchni składają się koszty: ogrzewania pomieszczeń wspólnych, przenikanie ciepła przez przegrody budowlane (szczególnie istotne, kiedy sąsiadujący użytkownik mieszkania nadmiernie oszczędza ciepło) oraz ilość ciepła wydzielana przez pion i poziomy instalacji centralnego ogrzewania. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników wg powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszt wg mierników związany jest z rejestrowanym przez ciepłomierze mieszkaniowe ciepłem emitowanym przez instalację centralnego ogrzewania w lokalach. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników lokali proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych.
4. Wskazania ciepłomierzy mieszkaniowych korygowane są o współczynniki uwzględniające różnicowane straty ciepła lokali, wynikające z ich usytuowania w bryle budynku. Wyznaczone są one na podstawie obliczeniowych strat ciepła, określanych na podstawie istniejącej dokumentacji technicznej budynku. Wielkość współczynników korekcyjnych ustala firma rozliczeniowa w porozumieniu z Zarządcą.
5. Na całkowity koszt ogrzewania lokalu składa się przypadający na ten lokal koszt wg powierzchni oraz koszt wg mierników.

§ 11

1. Za mieszkania nieopomiarowane uważa się mieszkania niewyposażone w indywidualny ciepłomierz mieszkaniowy.
2. Koszt ogrzewania lokali nieopomiarowanych w danym okresie rozliczeniowym określa się na poziomie maksymalnego zużycia ciepła w przeliczeniu na m² w lokalu opomiarowanym w budynku, rozliczonym na podstawie wskazań ciepłomierza mieszkaniowego.
3. W przypadku, gdy prawidłowy odczyt ciepłomierza mieszkaniowego będzie niemożliwy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu (samoistne uszkodzenie bądź wada ciepłomierza itp.) przy wykluczeniu uszkodzenia celowego mogącego mieć wpływ na odczyt, rozliczenie przedmiotowego lokalu dokonane zostanie wg zużycia ciepła w lokalu ze średniej z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych lub wg średniego zużycia ciepła w budynku. Wspólnoty Mieszkaniowe mogą ustalić własny sposób obliczenia lokalu w którym nie można dokonać odczytu za cały okres rozliczeniowy.
4. W przypadku celowego uszkodzenia ciepłomierza przez użytkownika lub odcięcia dopływu ciepła do mieszkania przez zamknięcie zaworu przed ciepłomierzem, rozliczenie takiego lokalu dokonane zostanie na poziomie maksymalnego zużycia ciepła w budynku.
5. W przypadku, gdy prawidłowy odczyt ciepłomierza mieszkaniowego będzie niemożliwy z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, zostanie on obciążony opłatą za centralne ogrzewanie wg zasad obowiązujących lokale nieopomiarowane.

§ 12

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania obowiązany jest wносить miesięczne zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania.
2. Opłata zaliczkowa z tytułu ogrzewania lokalu stanowi iloczyn przewidywanego kosztu zużycia ciepła na 1 m² i powierzchni użytkowej lokalu.
3. Opłata za legalizację lub wymianę ciepłomierza jest ustalona przez Zarządcę na podstawie kalkulacji kosztów.
4. Wysokość zaliczki na poczet centralnego ogrzewania dla danej jednostki rozliczeniowej ustala Zarządca w oparciu o prognozowane koszty na dany okres.
5. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić w przypadku zmiany cen energii oraz niekorzystnych warunków atmosferycznych.

§ 13

1. Rozliczenie kosztów C.O. winno nastąpić przed upływem 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownicy lokali otrzymują imienne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, a użytkownik lokalu nie wystąpi pisemnie o jej zwrot do Zarządcy, to zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za korzystanie z lokalu.
4. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikających z rozliczenia, różnicę użytkownik lokalu uiszcza w najbliższych terminach opłat za użytkowanie lokalu, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.
5. W przypadku posiadania jakichkolwiek zobowiązań finansowych wobec Zarządcy, nadwyżka wynikająca z rozliczenia zostanie zaliczona w pierwszej kolejności na poczet tych zobowiązań.

§ 14

Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy składać pisemnie u Zarządcy w terminie 14-dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane. Zarządca udzieli odpowiedzi w terminie 4 tygodni od terminu wpłynięcia odwołania.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

Użytkownik ponosi koszty zakupu i serwisu ciepłomierzy mieszkaniowych oraz koszty związane z indywidualnym rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania.

§ 16

1. Za uszkodzenia instalacji C.O. oraz urządzeń pomiarowych które powstały z winy użytkownika lokalu odpowiada użytkownik tego lokalu.
2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkowników lokali w instalację C.O., a w szczególności:
 - a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
 - b) wymiana istniejących grzejników bez zgody Zarządcy,
 - c) wymiana zaworów przy grzejnikowych bez zgody Zarządcy,
 - d) montaż zaworów termostatycznych bez zgody Zarządcy,
 - e) zmiana nastaw wstępnych zaworów, usunięcie lub powiększenie kryzy,
 - f) demontaż grzejników,
 - g) demontaż ciepłomierzy,
 - h) zamykanie zaworów odcinających instalację C.O. przed i za ciepłomierzem,
 - i) samowolne spuszczenie wody z instalacji C.O. lub z jej części.

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest bezzwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu.

2. Wszelkie zmiany w obrębie mieszkaniowej instalacji C.O., o których mowa w pkt.2 dokonane przez użytkownika lokalu samowolnie, bez porozumienia i zgody Zarządcy skutkują rozliczeniem lokalu wg zasad dotyczących lokale nieopomiarowane.

3. Za wszelkie uszkodzenia i działania, o których mowa w pkt.2 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:

- a) usunięcia przez Zarządcę skutków samowolnej ingerencji w instalację C.O.,
- b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji grzewczej,
- c) samowolnego spuszczenia lub opuszczenia wody z instalacji C.O. (na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę),
- d) naprawienie szkód w mieniu właściciela budynku lub w mieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej i karnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkody.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01 wrzesień 2010r.