

Regulamin rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokali opomiarowanych w oparciu o wskazania ciepłomierzy
obowiązujący z dniem 03.11.2016r.

REGULAMIN

**Rozliczania kosztów dostawy energii ciepłej do lokali mieszkalnych i użytkowych
w budynku przy ul. Rynek 19 w Wodzisławiu Śląskim w oparciu o wskazania ciepłomierzy.**

Podstawę prawną niniejszego Regulaminu stanowią zapisy ustaw:

1. Ustawa z dnia 10.04.1997r. „Prawo Energetyczne” (tekst jednolity Dz. U. Z 2017 poz. 220 z późniejszymi zmianami)
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 1422)
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U z 2016r. Poz. 1610 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 opomiarowanych za pomocą ciepłomierzy lokalowych.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

Lokal – lokal mieszkalny lub użytkowy.

Użytkownik lokalu – właściciel, najemca lokalu, osoba(y) użytkująca(e) lokal bez tytułu prawnego.

Dostawca – przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło na podstawie umowy sprzedaży ciepła.

Sezon grzewczy – okres, w którym ciepło dostarczane jest do budynków.

Okres rozliczeniowy – obejmuje 12 miesięcy i trwa od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku

Koszty całkowite – całość kosztów związana z zakupem energii cieplnej. Składają się na nie: koszty zakupu ciepła oraz ewentualne koszty wynikające z korekty rozliczenia w poprzednim okresie rozliczeniowym.

C.O. - centralne ogrzewanie.

Zarządca – podmiot (osoba lub firma), któremu zlecono zarządzanie obiektem (nieruchomością) na mocy odrębnej umowy.

Ciepłomierz – przyrząd pomiarowy służący do pomiaru ilości ciepła pobranego lub oddanego przez czynnik grzewczy przepływający przez ten przyrząd.

§ 3

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się całkowitą 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 itp.) ogrzewanych pośrednio przez ciepło z sąsiednich pomieszczeń.
2. W odniesieniu do lokali użytkowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w instalację centralnego ogrzewania.
3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni balkonów, loggii i tarasów.

§ 4

1. Koszty zakupu ciepła to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółkę ...Domaro 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 stała CO (w zł/MW/m-c x 12 m-cy) – opłata stała
 - c) opłata za zużycie ciepła (w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego) – opłata zmienna
 - d) opłata za przesył zmienna CO (w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego) – opłata zmienna
 - e) opłata za uzupełnienie nośnika (zł/m³ wg wskazań wodomierza) – opłata zmienna

ODCZYTY CIEPŁOMIERZY LOKALOWYCH

§ 5

1. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i trwa od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku, przy czym pierwsze rozliczenie będzie obejmować okres od 03.11.2016 do 31.12.2017
2. Początek nowego okresu rozliczeniowego następuje w dniu następnym po zakończeniu okresu poprzedniego.

§ 6

Odczyty ciepłomierzy dokonywane są przez upoważnionego pracownika Spółki na koniec okresu rozliczeniowego.

§ 7

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, dotychczasowy użytkownik zobowiązany jest zgłosić do Zarządcy termin opuszczenia lokalu celem dokonania odczytu pośredniego ciepłomierza. Rozliczenie wynikające z odczytów pośrednich będzie wykonywane w terminie rozliczenia całości zasobów.
2. Postanowienia, o których mowa w ust.1 dotyczą również sytuacji, gdy zmiana użytkownika lokalu jest następstwem zbycia prawa do lokalu.
3. W przypadku braku odczytu pośredniego, skutki rozliczenia ciepła za bieżący okres rozliczeniowy ponosić będzie nowy użytkownik lokalu



ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA CENTRALNE OGRZEWANIE

§ 8

Zasady ogólne:

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby C.O. w danej nieruchomości jest dokonywane przez osoby do tego upoważnione.
2. Zasadą indywidualnego rozliczania kosztów jest podział pomiędzy indywidualnych użytkowników, kosztów poniesionych na ogrzanie całej nieruchomości.
3. Podstawą rozliczenia stanowią całkowite koszty zafakturowane, obciążające daną nieruchomość przez dostawcę ciepła.

§ 9

Rozliczenie kosztów ogrzewania polega na:

1. Obliczeniu kosztów ogrzewania poszczególnych lokali.
2. Odniesienie kosztów dostarczonej energii cieplnej do sumy zaliczek wniesionych przez użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym.
3. Wyliczeniu kwoty zwrotu lub dopłaty indywidualnie dla każdego użytkownika lokalu.
4. Wyliczeniu stawki przedpłaty prognozowanej dla lokali w zł/m²/m-c na kolejny okres rozliczeniowy w oparciu o rzeczywiste koszty dostarczonej do budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym energii cieplnej na C.O. z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen w przeliczeniu na sumę powierzchni użytkowych lokali korzystających z C.O. w danym budynku.

§ 10

1. Koszt dostarczonej do budynku energii cieplnej (§4 ust. 2) wynika z faktur dostawcy ciepła i dzielony jest na dwie składowe:
 - a) koszt wg powierzchni (opłata stała) – 40% całkowitego kosztu ciepła dostarczonego do budynku;
 - b) koszt wg indywidualnych urządzeń pomiarowych – ciepłomierzy (opłata zmienna) – 60% całkowitego kosztu ciepła dostarczonego do budynku.
1. Każda zmiana ustalonej proporcji części stałej i zmiennej dla danego budynku następuje w formie zarządzenia Prezesa Spółki.
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 piony i poziomy instalacji centralnego ogrzewania. Koszt ten podlega rozliczeniu na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Koszt wg indywidualnych urządzeń pomiarowych związany jest z rejestrowanym przez

ciepłomierze lokalowe ciepłem emitowanym przez instalację centralnego ogrzewania w lokalach. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników lokali proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy lokalowych z uwzględnieniem współczynników wyrównujących zwiększone straty ciepła, wynikające z niekorzystnego położenia lokalu. Współczynniki wyrównawcze mogą być modyfikowane z uwzględnieniem przeprowadzonych na budynku modernizacji i na podstawie obliczeń strat ciepła dla warunków normatywnych (PN EN 12 831)

Tabela współczynników wyrównawczych stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

4. Na całkowity koszt ogrzewania lokalu składa się przypadający na ten lokal koszt wg powierzchni oraz koszt wg indywidualnych urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy).

§ 11

1. Za lokale nieopomiarowane uważa się lokale nie wyposażone w indywidualny ciepłomierz lokalowy, ciepłomierz nie posiadający legalizacji lub bez plomby
2. Koszt ogrzewania lokali nieopomiarowanych w danym okresie rozliczeniowym określa się na poziomie maksymalnego zużycia ciepła w przeliczeniu na m² w lokalu opomiarowanym w danym budynku, rozliczanym na podstawie wskazań ciepłomierza lokalowego.
3. W przypadku, gdy prawidłowy odczyt ciepłomierza lokalowego będzie nie możliwy 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 w poprzednim okresie rozliczeniowym lub wg średniego zużycia ciepła w budynku.
4. W przypadku stwierdzenia manipulacji urządzenia mierniczego, powołana zostaje komisja, która po dokonanych czynnościach i spisaniu stosownej notatki, wysyła urządzenie miernicze do ekspertyzy.
5. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia ciepłomierza, jego plomby oraz każde inne działanie użytkownika lokalu zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia ciepła (stanowi przestępstwo) , rozliczenie takiego lokalu dokonane zostanie na poziomie 120% maksymalnego zużycia ciepła dla lokalu opomiarowanego w budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym.

§ 12

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania zobowiązany jest wносить miesięczne zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania.
2. Opłata zaliczkowa z tytułu ogrzewania lokalu stanowi iloczyn przewidywanego kosztu zużycia ciepła na m² i powierzchni użytkowej lokalu. Z podziałem na zaliczkę stałą i zaliczkę

zmienną.

3. Opłata za legalizację lub wymianę ciepłomierza jest ustalona przez Zarządcę na podstawie kalkulacji kosztów zakupu i montażu ciepłomierzy.
4. Wysokość zaliczki na poczet C.O. 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 również w przypadku zmiany cen energii oraz niekorzystnych warunków atmosferycznych.
6. Zaliczkę na pokrycie zużycia ciepła dla lokalu opomiarowanego przyjmuje się na poziomie stawki przedpłaty prognozowanej, która obliczana jest zgodnie z §9 pkt 4 niniejszego
7. W przypadku pisemnej rezygnacji z rozliczania kosztów centralnego ogrzewania wg wskazań urządzeń pomiarowych, złożonej przez większość użytkowników lokali w budynku, Zarządca dokonuje rozliczenia tych kosztów proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali odpowiednio w budynku lub budynkach, poczynając od następnego okresu rozliczeniowego. Przez większość rozumie się więcej niż 80% użytkowników lokali, przy czym w odniesieniu do jednego lokalu zostaje uwzględniona tylko jedna rezygnacja.
8. Zmiana systemu rozliczania nie może nastąpić w trakcie trwania sezonu grzewczego.
9. Lokatorzy objęci zmianą systemu rozliczania zobowiązani są do dalszego spłacania rat na urządzenia pomiarowe kosztów C.O. na takich samych warunkach jak pozostali lokatorzy.

§ 13

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby C.O. dokonywane jest raz w roku i winno nastąpić do 3 miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownicy lokali otrzymują imienne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.
3. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia okaże się, że wniesione przez użytkownika lokalu zaliczki w okresie rozliczeniowym nie pokryją zużytej energii cieplnej centralnego ogrzewania dotyczących lokalu, to wówczas zobowiązany jest on do pokrycia różnicy w terminie wskazanym na rozliczeniu.
4. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek najemcy lokalu, Prezes Spółki ...Domaro może wyrazić zgodę na spłatę ratalną.
5. W przypadku , gdy wniesione zaliczki były wyższe niż faktyczne koszty zużytej energii cieplnej centralnego ogrzewania, w pierwszej kolejności nadwyżka zostanie zaliczona na poczet najbliższych wymagalnych opłat mieszkalnych.
6. W przypadku użytkowników lokali zadłużonych , nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat

§ 14


Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania należy składać pisemnie do Działu Rozliczeń Mediów w terminie 30-dni od daty rozliczenia nie później niż do 30.04 danego roku. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane. Na złożoną reklamację Dział udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni od terminu wpłynięcia odwołania. Złożenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu z uregulowania należności z tytułu rozliczenia kosztów C.O.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Użytkownik ponosi koszty zakupu i serwisu ciepłomierzy lokalowych.
2. Zarządca prowadzi nadzór nad stanem technicznym, prawidłowością działania i eksploatacji oraz aktualnością cech legalizacyjnych urządzeń pomiarowych, których odczyty stanowią podstawę rozliczania kosztów ciepła.
3. Decyzję o terminie wznowienia i przerwania dostarczania ciepła na potrzeby C.O. podejmuje Zarządca.

§ 16

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

uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu.

4. 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 lokali nieopomiarowanych.
5. 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 upuszczenia 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 wyrządzenia szkody.

PREZES ZARZĄDU

mgr Krystian Stępień

**Tabela współczynników redukcyjnych opracowanych przez
CORBIT INSTAL**

**dla budynków wybudowanych wg norm ochrony cieplnej
budynków obowiązujących od 1983-01-01:**

0,8	0,9	0,9	0,8
0,9	1,0	1,0	0,9
0,9	1,0	1,0	0,9
0,8	0,9	0,9	0,8

Uwagi:

1. Jeżeli w budynku wszystkie mieszkania są mieszkaniami narożnymi należy stosować współczynniki redukcyjne z kolumn 1 i 4
2. Jeżeli w budynku piwnice są ogrzewane lub nad najwyższą kondygnacją znajduje się poddasze wartości współczynników redukcyjnych można skorygować odpowiednio w wierszu najwyższym lub najniższym lub powiększając je o 0,1.

PRZESZ ZARZĄDU

mgr Krystian Stepień