

REGULAMIN OPOMIAROWANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CWU

Dotyczy opomiarowania i rozliczania kosztów podgrzania zimnej wody użytkowej według wskazań wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach budynków przy ulicy Targowa 1 oraz Opolskiego 2

I. PODSTAWY PRAWNE.

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – „Prawo Energetyczne” (tekst jednolity Dz. U. Z 2017 poz. 220 z późniejszymi zmianami)
2. 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)
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych (Dz. U. Nr 209 poz 1513)
4. Umowy z dostawcami energii cieplnej zawartymi przez ...Domaro Spółka z o.o.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów za pobraną energię ciepłą na potrzeby podgrzania zimnej wody użytkowej z użytkownikami lokali.

§ 2

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

Indywidualny odbiorca – użytkownik lokalu. Przez użytkownika lokalu rozumie się:

- właściciela lokalu
- lokatora – w rozumieniu Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
- najemcę lokalu użytkowego, który zawarł umowę lokalu użytkowego,
- osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
- osobę dysponującą lokalem stanowiącym własność Spółki ...Domaro na podstawie umowy o remont lokalu lub adaptację innych pomieszczeń lub części budynku na cele lokalowe.
- inne podmioty korzystające z CWU za pośrednictwem przyłączy przynależnych do budynku oraz sieci wewnętrznych w budynkach

Za użytkownika pustostanu uważa się właściciela lokalu,

Węzeł ciepły – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.

Obiekt – budowla lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi.

Budynek opomiarowany – obiekt, w którym w lokalach bądź poza ich obrębem zamontowane są na instalacji CWU liczniki służące do indywidualnego rozliczania użytkownika lokalu.

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonu, loggii, antresol i piwnic.

Powierzchnia lokalu użytkowego – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol, balkonów, loggii. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenie sanitarne), dolicza się w równych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

Koszty zakupu ciepła to – koszt zakupu energii cieplnej do celów podgrzania zimnej wody użytkowej, zgodnie z podpisaną umową z dostawcą ciepła.

Okres rozliczeniowy – to okres 12-stu miesięcy zaczynający się od 1 stycznia i trwający do 31 grudnia danego roku kalendarzowego

III. PODSTAWOWE ZASADY ODCZYTÓW I ROZLICZANIA KOSZTÓW PODGRZANIA ZIMNEJ WODY UŻYTKOWEJ.

§ 3

1. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za energię ciepłą dostarczoną na potrzeby podgrzania zimnej wody użytkowej prowadzi się w systemie opomiarowanym.
 - a) liczniki pomiaru energii cieplnej zainstalowane w węzłach cieplnych budynków umożliwiające określenie ilości zużytego ciepła do podgrzania zimnej wody użytkowej
 - b) wodomierze ciepłej wody zainstalowane na instalacjach doprowadzających ciepłą wodę do mieszkania użytkownika lokalu.
2. Odczytów wodomierzy CWU dokonywane są przez upoważnionego pracownika Spółki.
3. Użytkownik zobowiązany jest udostępnić lokal do odczytu wodomierzy CWU.

§ 4

1. Jako okres rozliczeniowy w systemie indywidualnym przyjmuje się okres od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku
2. Pierwsze rozliczenie będzie dokonane za okres od dnia montażu urządzeń pomiarowych tj. 06.10.2016r. do 31.12.2017r.
3. Zaliczkę miesięczną na pokrycie kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania zimnej wody ustala się biorąc pod uwagę:
 - koszty dostawy i zużycia energii cieplnej (stałe i zmienne) na potrzeby CWU według faktur dostawcy z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen.
 - ilość zużytej ciepłej wody użytkowej według odczytów wodomierzy indywidualnych
4. Zaliczkową opłatę użytkownik lokalu wnosi przez cały okres rozliczeniowy z góry przy opłacie czynszu, w wysokości określonej przez zarządcę. Z podziałem na opłatę stałą 40% zaliczki i opłatę zmienną 60% zaliczki

§ 5

1. Rozliczenie indywidualne następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego
2. Rozliczenie nastąpi w terminie nie przekraczającym 3 miesiące od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. Koszty dostawy ciepła dla budynków obejmują wydatki ponoszone przez Spółkę ...Domaro w związku z opłatami uiszczanymi dostawcom ciepła. Podstawą rozliczenia podgrzania zimnej wody użytkowej są całkowite rzeczywiste koszty ciepła ponoszone na rzecz dostawcy na zakup.
4. Na koszt zakupu energii cieplnej na cele CWU składają się:
 - a) opłata stała:
 - opłata za moc zamówioną (w zł/MW/m-c x 12 m-cy) – opłata stała
 - opłata za przesył mocy zamówionej (w zł/MW/m-c x 12 m-cy) – opłata stała
 - b) opłata zmienna:
 - opłata za ciepło (w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego) – opłata zmienna
 - opłata za przesył ciepła (w zł/GJ x ilość m-cy sezonu grzewczego) – opłata zmienna

Powyższe opłaty jako składniki taryfy opłat za ciepło stosowanej przez dostawcę są każdorazowo (raz w roku) zatwierdzane przez Urząd Regulacji Energetyki.

5. Roczne koszty zużycia energii cieplnej do celów podgrzania zimnej wody użytkowej rozliczane są między użytkowników lokali mieszkalnych poprzez podział procentowy w części odnoszący się do powierzchni poszczególnych lokali (koszt stały) a w części odnoszący się do wskazań z urządzeń pomiarowych (koszt zmienny).
6. W przypadku budynku w którym mieszczą się lokale mieszkalne i użytkowe, roczne koszty zużycia energii cieplnej do celów podgrzania zimnej wody użytkowej rozliczane są jako podział procentowy w części odnoszący się do powierzchni poszczególnych lokali (koszt stały) a w części odnoszący się do wskazań z urządzeń pomiarowych (koszt zmienny).
7. Udział procentowy rozliczeń części stałej i zmiennej przyjmuje się następująco:
 - a) część stała – 40% całkowitych kosztów zużytej energii cieplnej na cele podgrzania wody użytkowej
 - b) część zmienna – 60% całkowitych kosztów zużytej energii cieplnej na cele podgrzania wody użytkowej.

§ 6

1. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia okaże się, że wniesione przez użytkownika lokalu zaliczki w okresie rozliczeniowym nie pokryją zużytej energii cieplnej na cele podgrzania wody użytkowej dotyczących lokalu, to wówczas zobowiązany jest on do pokrycia różnicy w terminie wskazanym na rozliczeniu.
2. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Prezes Zarządu może wyrazić zgodę na spłatę ratalną.
3. W przypadku , gdy wniesione zaliczki były wyższe niż faktyczne koszty zużytej energii cieplnej na cele podgrzania wody użytkowej, w pierwszej kolejności nadwyżka zostanie zaliczona na poczet najbliższych wymagalnych opłat mieszkalnych.
4. W przypadku użytkowników lokali zadłużonych , nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat

5. Jeżeli w wyniku reklamacji nastąpiła korekta rozliczenia indywidualnego lokalu dotycząca poprzednich okresów rozliczeniowych, to różnica pomiędzy pierwotnym a skorygowanym rozliczeniem pomniejsza lub powiększa koszty budynku okresu bieżącego.

§ 7

Lokale w których nastąpiła zmiana użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego podlegają rozliczeniu w terminie rozliczania całego budynku na podstawie odczytów wskazań wodomierzy CWU ujętych w protokole zdawczo odbiorczym.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 8

1. Za uszkodzenia instalacji lub urządzeń pomiarowych CWU, które powstały z winy użytkownika lokalu odpowiada użytkownik lokalu.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany bezzwłocznie powiadomić zarządcę o każdym uszkodzeniu instalacji CWU wewnątrz lokalu pod rygorem poniesienia odpowiedzialności za wynikłą szkodę
3. W przypadku stwierdzenia manipulacji urządzenia, powołuje się komisję składającą się z pracownika Działu Rozliczeń Mediów, pracownika Administracji oraz użytkownika lokalu, która zdecyduje ostatecznie, czy urządzenie zostało zmanipulowane.
4. W przypadku stwierdzenia manipulacji, urządzenie przesyła się do ekspertyzy
5. W przypadku stwierdzenia celowego uszkodzenia licznika CWU, jego plomby oraz każde inne działanie użytkownika lokalu zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia CWU, rozliczanie takiego lokalu dokonane zostanie na poziomie maksymalnego zużycia CWU w budynku
6. W przypadku:
 - Stwierdzenia faktu nielegalnego poboru CWU (stanowi przestępstwo), uszkodzenia liczników indywidualnych CWU lub plomby, nieprawidłowego funkcjonowania liczników indywidualnych CWU posiadających ważną legalizację, manipulowanie przy licznikach indywidualnych wody, które sfałszować może rzeczywiste pomiary

- Stwierdzenie nieprawidłowego opomiarowania lokalu
- Utraty cech legalizacji dla liczników indywidualnych

Rozliczenie kosztów zużycia CWU dokonuje się w oparciu o § 8 pkt 5

7. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia liczników indywidualnych CWU spowodowanego ich nieprawidłową eksploatacją, użytkownik ponosi pełne koszty wymiany lub naprawy liczników indywidualnych CWU oraz koszty ekspertyzy.

§ 9

1. Zarządca może w uzasadnionych przypadkach - między okresami rozliczeniowymi, zmienić wysokość miesięcznych zaliczek np. w sytuacji wystąpienia dużych różnic między wpłacanymi zaliczkami a ponoszonymi z tego tytułu kosztami
2. Zarządca może również zdecydować o zmianie terminów odczytów, dodatkowych terminach rozliczeń poszczególnych budynków i ustaleniu nowej zaliczki. W takich przypadkach wymagane jest pisemne poinformowanie przez Zarządcę użytkowników o wprowadzonych zmianach wraz z ich uzasadnieniem, w terminie do połowy miesiąca poprzedzającego miesiąc, od którego będą wprowadzone zmiany
3. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu nieprawidłowości dotyczących wskazań wodomierza lokalowego, podstawą do rozliczenia zużycia CWU do dnia wymiany tego wodomierza jest średnie zużycie CWU przez użytkownika w poprzednim okresie rozliczeniowym. Wadliwość wodomierza winna być potwierdzona ekspertyzą właściwego Urzędu Miar i Pomiernictwa.

PREZES ZARZĄDU
mgr Krystian Stępień

