

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZUŻYCIA ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY

§ 1

Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80, poz. 903).
- 3 Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo Energetyczne (Dz.U. Nr 89/06 poz. 625, Nr 104/06 poz. 708, Nr 158/06 poz. 1123).
4. Kodeks cywilny – ustawa z dnia 18 maja 1964 roku (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami).
5. Umowy cywilno-prawne.

§ 2

Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich budynków administrowanych przez ZBM sp. z o.o., wyposażonych w instalację CO i CCW posiadających zbiorcze urządzenia pomiarowe (liczniki energii cieplnej oraz wody) oraz opomiarowanie indywidualne (podzielniki kosztów CO oraz liczniki CCW).
2. W/w regulamin nie ma zastosowania do Wspólnot Mieszkaniowych, które uchwały zasady rozliczania zużycia energii cieplnej w swoich budynkach.
3. Za lokal opomiarowany, uważa się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie, w którym zmontowane są urządzenia pomiarowe (podzielniki kosztów) rejestrujące zużycie energii cieplnej na cele CO oraz liczniki CCW wszystkich punktów czerpalnych występujących w lokalu.
4. Przez korzystającego z lokalu rozumie się:
 - najemcę lub właściciela lokalu oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące,
 - osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące,
 - najemcę lub dzierżawcę lokalu użytkowego bądź wszystkie osoby dysponujące takim lokalem bez tytułu prawnego,
 - innych użytkowników, z którymi Spółka zawarła umowę o dostawę CO i CCW

§ 3

Prognozowanie kosztów

1. Prognozowane koszty energii cieplnej na potrzeby centralnej ciepłej wody.

- a) Koszty opłaty stałej energii cieplnej na potrzeby wody użytkowej:
 - od stycznia do sierpnia - ilość zamówionej mocy cieplnej pomnożona przez aktualne ceny taryfy P.E.C. sp. z o.o. w Bytomiu,
 - od września do grudnia - ilość zamówionej mocy cieplnej pomnożona przez przewidywane ceny nowej taryfy P.E.C. sp. z o.o. w Bytomiu.
- b) Koszty opłaty zmiennej energii cieplnej na potrzeby wody użytkowej:

- od stycznia do sierpnia - ilość energii cieplnej zużyta w analogicznym okresie ubiegłego roku pomnożona przez aktualne ceny taryfy P.E.C. sp. z o.o. w Bytomiu,
- od września do grudnia - ilość energii cieplnej zużyta w analogicznym okresie ubiegłego roku pomnożona przez przewidywane ceny nowej taryfy P.E.C. sp. z o.o. w Bytomiu.

2. Prognozowane koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

a) Koszty opłaty stałej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania:

- od stycznia do sierpnia - ilość zamówionej mocy cieplnej pomnożona przez aktualne ceny taryfy P.E.C. sp. z o.o. w Bytomiu,
- od września do grudnia - ilość zamówionej mocy cieplnej pomnożona przez przewidywane ceny nowej taryfy P.E.C. sp. z o.o. w Bytomiu .

b) Koszty opłaty zmiennej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania:

- od stycznia do sierpnia - ilość energii cieplnej zużyta w analogicznym okresie ubiegłego roku pomnożona przez aktualne ceny taryfy P.E.C. sp. z o.o. w Bytomiu,
- od września do grudnia - ilość energii cieplnej zużyta w analogicznym okresie ubiegłego roku pomnożona przez przewidywane ceny nowej taryfy P.E.C. sp. z o.o. w Bytomiu.

§ 4

Zasady rozliczeń

1. Zasady rozliczania opłat uiszczanych przez korzystających z lokali mieszkalnych i użytkowych za dostarczoną energię cieplną na potrzeby centralnej ciepłej wody.

a) Rozliczenie kosztów opłaty stałej za podgrzanie wody użytkowej:

- korzystający z lokali obowiązani są uiszczać miesięczne zaliczki na poczet pokrycia rocznych kosztów opłaty stałej za podgrzanie wody użytkowej w wysokości ustalonej przez Spółkę liczone od [m²] powierzchni użytkowej lokalu,
- podstawą ustalenia stawki zaliczkowej za opłatę stałą są planowane na dany rok koszty, wyliczone na podstawie prognozowanych wysokości cen energii na dany rok podanych przez dostawcę ciepła oraz powierzchni użytkowej lokali w budynku,
- wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku istotnych zmian w wysokości kosztów,
- podstawę do rozliczenia kosztów opłaty stałej stanowią należne wpłaty zaliczkowe korzystających oraz zafakturowane koszty opłaty stałej za podgrzanie wody użytkowej,
- koszty opłaty stałej za podgrzanie wody użytkowej rozliczane są indywidualnie na każdy budynek (klatkę) poprzez podzielenie sumy kosztów stałych poniesionych w okresie rozliczeniowym przez powierzchnię grzewczą budynku (klatki), co daje koszt przypadający na 1 [m²] powierzchni grzewczej.

b) Rozliczenie kosztów opłaty zmiennej za podgrzanie wody użytkowej:

- korzystający z lokali obowiązani są wносить miesięczne zaliczki na poczet pokrycia rocznych kosztów zakupu energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej w wysokości ustalonej przez Spółkę na podstawie średniego zużycia ciepłej wody w ostatnim półroczu wykazanego przez wodomierze indywidualne zainstalowane w lokalu, powiększone o 10 [%] i pomnożone przez przewidywaną cenę podgrzania 1 [m³] wody, a przypadku, gdy lokal mieszkalny nie jest wyposażony w wodomierz indywidualny, wysokość zaliczki w okresie rozliczeniowym ustala się na poziomie kosztów zakupu energii cieplnej do podgrzania 4,5 [m³] wody bez względu na wyposażenie lokalu. W przypadku lokali użytkowych, które nie są wyposażone w indywidualne wodomierze, koszty zakupu energii cieplnej do podgrzania wody ustala się na podstawie zużyć wynikających z zapisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r., stosownie do rodzaju prowadzonej w nich działalności gospodarczej,
- podstawą ustalenia przewidywanej ceny podgrzania 1 [m³] wody użytkowej są planowane na dany rok koszty, wyliczone na podstawie faktycznego zużycia ciepła za ostatni okres rozliczeniowy dla danego budynku (klatki) oraz prognozowana wysokość cen energii na dany rok podana przez dostawcę ciepła.
- wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku istotnych zmian w wysokości kosztów,

- rozliczenie ilości dostarczonej do lokalu wody przeznaczonej na cele centralnej ciepłej wody wykonane na podstawie odczytu wodomierzy głównych w grupowych stacjach wymienników ciepła, wodomierzy w budynkach (klatkach) oraz wodomierzy indywidualnych stanowią podstawę rozliczenia energii cieplnej na jej podgrzanie,
- odczyty wodomierzy indywidualnych dokonywane są, co 6 miesięcy w obecności korzystającego z mieszkania (pełnoletniego domownika), w przypadku lokalu użytkowego w obecności korzystającego.
- o terminie odczytu korzystający będą poinformowani poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych budynku,
- w przypadku braku możliwości dokonania odczytu stanu lub utraty ważności legalizacji wodomierza indywidualnego Spółka po skutecznym poinformowaniu korzystającego o terminie odczytu lub legalizacji wodomierza dokona rozliczenia zużycia na zasadach jak w przypadku, gdy w budynku znajdują się lokale nieopomiarowane,
- w przypadku stwierdzenia w lokalu celowego uszkodzenia wodomierza indywidualnego, zerwania plomb, zadziałania wskaźnika ściskania lub wskaźnika ingerencji zewnętrznym polem magnetycznym, braku protokołu stanu końcowego wodomierza oddanego do legalizacji, wykrycia nieopomiarowanego punktu czerpalnego wody naliczona zostanie opłata zaliczkowa za dostawę wody i odprowadzenie ścieków za cały okres rozliczeniowy wg zasad obowiązujących w lokalach nieopomiarowanych,
- podstawę do rozliczenia kosztów opłaty zmiennej za podgrzanie wody użytkowej stanowią należne wpłaty zaliczkowe korzystających za podgrzanie wody użytkowej, dokonane odczyty wodomierza głównego w wymienniku ciepła oraz całkowite koszty zakupu energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej,
- w przypadku zmiany korzystającego z lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie nastąpi wg faktycznego zużycia ciepłej wody na wodomierzu indywidualnym lub proporcjonalnie do czasu korzystania z lokalu na dzień protokolarnego przekazania lokalu z kosztów rocznych po zakończeniu roku obrachunkowego,
- koszty opłaty zmiennej za podgrzanie wody użytkowej rozliczane są indywidualnie na każdy budynek (klatkę) poprzez podzielenie sumy kosztów zmiennych poniesionych w okresie rozliczeniowym przez ilość wody ciepłej zużytej w całym budynku (klatce), co daje koszt przypadający na 1 [m³] zimnej wody do podgrzania.

2. Zasady rozliczania opłat wnoszonych przez korzystających z lokali mieszkalnych i użytkowych za dostarczoną energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania.

a) Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych, w których instalacja centralnego ogrzewania nie jest wyposażona w ciepłomierze lub podzielniki kosztów.

- korzystający z lokali obowiązani są uiszczać miesięczne zaliczki na poczet pokrycia rocznych kosztów zakupu energii cieplnej w wysokości ustalonej przez Spółkę liczone od [m²] powierzchni użytkowej lokalu,
- podstawą ustalenia zaliczki za centralne ogrzewanie są planowane na dany rok koszty, wyliczone na podstawie faktycznego zużycia ciepła za ostatni okres rozliczeniowy oraz prognozowanych wysokości cen energii na dany rok podanych przez dostawcę ciepła,
- wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku istotnych zmian w wysokości kosztów,
- okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy,
- w uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółki może skrócić bądź wydłużyć okres rozliczeniowy w trakcie roku obrotowego,
- jeżeli w budynku, do którego dostarczane jest ciepło z sieci ciepłowniczej lub kotłowni lokalnej (koksowej, gazowej) znajdują się lokale mieszkalne, użytkowe i garaże to przy rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania stosuje się jednolity sposób rozliczania kosztów energii cieplnej,
- podstawę do rozliczenia kosztów ciepła stanowią należne wpłaty zaliczkowe korzystających za ogrzewanie oraz koszty zakupu energii cieplnej,
- koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie na każdy węzeł cieplny poprzez podzielenie sumy kosztów stałych i zmiennych poniesionych w okresie rozliczeniowym przez powierzchnię grzewczą budynku/ów na ostatni dzień w/w okresu rozliczeniowego, co daje koszt przypadający na 1 [m²] powierzchni grzewczej lokalu,

- w przypadku zmiany korzystającego z lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie nastąpi po zakończeniu roku obrachunkowego proporcjonalnie do czasu korzystania z lokalu na dzień protokolarnego przekazania lokalu wg kosztów dostawy energii cieplnej do budynku w tym okresie,
- zasady rozliczania opłat wnoszonych przez korzystających z lokali mieszkalnych i użytkowych za dostarczoną energię ciepłą w budynkach wspólnot mieszkaniowych określa uchwała wspólnoty mieszkaniowej. Powyższe dotyczy również całego okresu rozliczeniowego w nowopowstałych wspólnotach mieszkaniowych.

b) Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych, w których instalacja centralnego ogrzewania wyposażona jest w ciepłomierze lub podzielniki kosztów.

- korzystający z lokali obowiązani są uiszczać miesięczne zaliczki na poczet pokrycia rocznych kosztów zakupu energii cieplnej w wysokości ustalonej przez Spółkę liczone od [m²] powierzchni użytkowej lokalu,
- podstawą ustalenia zaliczki za centralne ogrzewanie są planowane na dany rok koszty, wyliczone na podstawie faktycznego zużycia ciepła za ostatni okres rozliczeniowy dla danego węzła oraz prognozowanych wysokości cen energii na dany rok podanych przez dostawcę ciepła,
- wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku istotnych zmian w wysokości kosztów,
- odczyty ciepłomierzy lub podzielników kosztów centralnego ogrzewania stanowią podstawę do rozliczenia poszczególnych lokali,
- odczyt dokonywany jest w obecności korzystającego z lokalu mieszkalnego (pełnoletniego domownika), w przypadku lokalu użytkowego w obecności korzystającego,
- w czasie odczytu urządzenia muszą być dostępne dla odczytujących bez przeszkód, tzn. korzystający z lokali muszą zadbać o swobodny dostęp do urządzeń poprzez usunięcie obudowy grzejników, mebli zastawiających urządzenie itp.,
- z przeprowadzonego odczytu sporządza się kwit odczytu, zawierający wartości odczytu, potwierdzony przez korzystających z poszczególnych lokali,
- odczyty rozliczeniowe odbywają się w ciągu ustalonych 28 dni, które przypadać muszą w okresie 4 tygodni przed zakończeniem lub po zakończeniu okresu rozliczeniowego,
- o terminie odczytu korzystający zostaje zawiadomiony z 7 dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń,
- w przypadku nie udostępnienia lokalu w podanym terminie, wyznaczony będzie termin dodatkowy w czasie 7 dni od pierwszego terminu,
- jeżeli, w ustalonych dwóch terminach odczyt ciepłomierzy lub podzielników u korzystającego nie dojdzie do skutku, przysługuje mu prawo do trzeciego odczytu za dodatkową opłatą,
- uniemożliwienie przez korzystającego dokonania odczytu ciepłomierzy lub podzielników kosztów spowoduje rozliczenie za zużyte ciepło według zasad obowiązujących dla lokali nie wyposażonych w ciepłomierze lub podzielniki kosztów,
- rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku po zamknięciu okresu rozliczeniowego,
- okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy,
- w uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółki może skrócić bądź wydłużyć okres rozliczeniowy w trakcie roku obrotowego,
- podstawę do rozliczenia kosztów ciepła stanowią należne wpłaty zaliczkowe korzystających za ogrzewanie, powierzchnia grzewcza, dokonane odczyty ciepłomierzy lub podzielników kosztów oraz całkowite koszty ogrzewania,
- koszty dostawy energii cieplnej do budynku rozdzielane są na poszczególne lokale wg zasad:
 - 40 [%] kosztów rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali na ostatni dzień okresu rozliczeniowego (koszty stałe),
 - 60 [%] kosztów rozliczane jest wg wskazań ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania (koszty zmienne),
- w rozliczeniach centralnego ogrzewania stosuje się współczynniki redukcyjne określające zasadę korekcji zużycia ciepła ze względu na usytuowanie lokalu mieszkalnego w bryle budynku, a w przypadku lokalu użytkowego od rodzaju prowadzonej w nim działalności gospodarczej z zastrzeżeniem, że w lokalu użytkowym współczynnik redukcyjny nie może być mniejszy od 1,

- koszty usług związanych z rozliczeniem ponosi korzystający z lokalu proporcjonalnie do ilości zamontowanych ciepłomierzy lub podzielników kosztów i są one wyszczególnione w rozliczeniu końcowym w odrębnej pozycji dla każdego lokalu,
- korzystający z lokalu, w którym nie ma ciepłomierzy lub podzielników kosztów z przyczyn niezależnych od Spółki, a także korzystający z lokalu opomiarowanego, w którym nie można było dokonać odczytu w ustalonych terminach po skutecznym poinformowaniu korzystającego o terminie odczytu lub stwierdzono uszkodzenie podzielnika uniemożliwiające prawidłowy odczyt lub nastąpiły zmiany w instalacji grzewczej bez zgody Spółki zostanie rozliczony za dany okres rozliczeniowy w wysokości 130 [%] maksymalnego zużycia ciepła w budynku (lokalach odczytanych) w przeliczeniu na 1 [m²] powierzchni lokalu,
- korzystający z garaży rozliczani są wg 100 [%] średniego zużycia ciepła w budynku w przeliczeniu na 1 [m²] powierzchni lokalu,
- w przypadku zmiany korzystającego z lokalu rozliczenie będzie się odbywało na podstawie odczytów pośrednich lub proporcjonalnie do czasu korzystania z lokalu na dzień protokolarnego przekazania lokalu,
- w przypadku uszkodzenia lub demontażu ciepłomierza lub podzielnika kosztów w danym pomieszczeniu, korzystający zobowiązany jest pisemnie zgłosić ten fakt do właściwej Administracji. Montaż uzupełniający ciepłomierza lub podzielnika kosztów przeprowadzony jest na koszt korzystającego,
- zasady rozliczania opłat wnoszonych przez korzystających z lokali mieszkalnych i użytkowych za dostarczoną energię ciepłą w budynkach wspólnot mieszkaniowych określa uchwała wspólnoty mieszkaniowej. Powyższe dotyczy również całego okresu rozliczeniowego w nowopowstałych wspólnotach mieszkaniowych.

§ 5

Postanowienia końcowe.

1. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na cele CO oraz podgrzania wody użytkowej na cele CCW dokonywane jest raz w roku po zamknięciu okresu rozliczeniowego.
2. Okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy.
3. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółki może skrócić bądź wydłużyć okres rozliczeniowy w trakcie trwania roku obrotowego.
4. W przypadku, gdy korzystający zalega z opłatami różnica bilansowa pomiędzy zaliczkami a kosztami pomniejszy lub powiększy zadłużenie.
5. W przypadku, gdy wpłaty zaliczkowe uiszczone przez korzystającego są wyższe od poniesionych przez Spółkę kosztów, Spółka dokonuje zwrotu nadpłaty po przez zaliczenie na poczet przyszłych opłat lub wypłaty na pisemny wniosek korzystającego.
6. W przypadku, gdy wpłaty zaliczkowe uiszczone przez korzystającego są niższe od poniesionych przez Spółkę kosztów, korzystający zobowiązany jest uiścić niedopłatę równocześnie z wymagalnymi opłatami za użytkowanie lokalu.
7. Zasady rozliczania opłat wnoszonych przez korzystających z lokali mieszkalnych i użytkowych za dostarczoną energię ciepłą na cele CO oraz podgrzania wody użytkowej na cele CCW w budynkach wspólnot mieszkaniowych określa uchwała wspólnoty mieszkaniowej. Powyższe dotyczy również całego okresu rozliczeniowego w nowopowstałych wspólnotach mieszkaniowych.
8. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów korzystający może składać pisemnie w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia.
9. Złożenie przez korzystającego reklamacji dotyczącej rozliczenia kosztów nie zwalnia go z uiszczenia ewentualnej niedopłaty.
10. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2010 r.