

Regulamin

rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania ciepłej wody użytkowej w budynkach administrowanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Dobrodzieniu.

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostarczonego ciepła na poszczególne lokale w budynkach wielolokalowych administrowanych przez ZGKiM w Dobrodzieniu.

Podstawa prawna oraz postanowienia wstępne

§ 1.

Regulamin opracowano na podstawie wymagań w następujących aktach prawnych:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne,
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 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,
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
6. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach.
7. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli.
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej.
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
10. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 2.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do lokali w budynkach administrowanych przez ZGKiM w Dobrodzieniu, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, w których ciepło dostarczane jest z indywidualnych lub lokalnych kotłowni.
2. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów dostarczonego ciepła, ustalania opłat i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w ciepłomierze lokalowe lub podzielniki kosztów ogrzewania oraz w budynkach bez ciepłomierzy lokalowych lub podzielników kosztów ogrzewania.
3. Decyzję o rozpoczęciu lub zakończeniu dostarczania ciepła podejmuje Dyrektor ZGKiM.

§ 3.

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

- 1) ZGKiM – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Dobrodzieniu.
- 2) Dyrektor ZGKiM – Dyrektor Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Dobrodzieniu.
- 3) Użytkownik lokalu – osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu lub zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
- 4) Odbiorca – każdy, kto otrzymuje lub pobiera ciepło na podstawie umowy z ZGKiM.
- 5) Lokal – zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych lub użytkowych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego lub działalności gospodarczej.
- 6) Wspólna część budynku (ogrzewana) – klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie, wózkownie i inne pomieszczenia, w których wymagane jest ogrzewanie zgodnie z warunkami technicznymi.
- 7) Koszty stałe – suma opłat niezależnych od zużycia paliwa, w tym koszty obsługi, serwisu kotłowni itp.
- 8) Koszty zmienne – suma opłat zmiennych, w tym za paliwo, koszty zużycia energii elektrycznej w kotłowni, uzupełniania wody itp. (opłaty zależnie od zużycia paliwa oraz innych mediów wykorzystywanych do wytwarzania ciepła).
- 9) Nielegalne pobieranie ciepła – pobieranie ciepła z całkowitym albo częściowym pominięciem urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych, w tym poprzez ingerencję w te urządzenia mającą wpływ na zafałszowanie ich wskazań.
- 10) Okres rozliczeniowy – 12 kolejnych miesięcy przyjętych do rozliczenia kosztów dostarczonego ciepła, który rozpoczyna się 1-go stycznia a kończy 31-go grudnia danego roku.
- 11) Sezon grzewczy – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynku.
- 12) c.o. – centralne ogrzewanie.
- 13) Układ pomiarowo rozliczeniowy – zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła, dopuszczony do stosowania zgodnie z przepisami o miarach (np. licznik ciepła).
- 14) Podzielnik kosztów ogrzewania (p.k.o.) – urządzenie niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, posiadające deklarację zgodności z Polską Normą PN-EN 834, służące do podziału kosztów ogrzewania, wprowadzone do stosowania na zasadach i w trybie określonym w przepisach o system oceny zgodności.
- 15) Współczynnik wyrównawczy – współczynnik zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku wyliczony metoda obliczeniową.

Zasady ustalania kosztów ciepła dostarczonego do budynku

§ 4.

1. Koszty ciepła dostarczonego na potrzeby c.o. rozliczane są raz w roku, odrębnie dla każdego budynku.
2. ZGKiM rozlicza koszty dostarczonego paliwa na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę.
3. Koszty zmienne za dostarczone ciepło stanowią podstawę o ustalenia kosztów zmiennych c.o. dla poszczególnych lokali.
4. Koszty stałe za dostarczone ciepło rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali.
5. Jeżeli istnieją możliwości techniczne, koszty ogrzewania lokali mogą być rozliczane po zakończeniu każdego miesiąca, w którym było dostarczane ciepło.

Zasady rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do lokali mieszkalnych

§ 5.

1. Koszty centralnego ogrzewania ustala się z uwzględnieniem części wspólnych w budynku.
2. Koszty ogrzewania części wspólnych ustala się obliczając procentowy udział powierzchni części wspólnych w budynku do łącznej powierzchni użytkowej lokali i części wspólnych oraz kosztów zmiennych c.o.
3. Pozostała część kosztów zmiennych c.o. stanowi koszty zmienne ogrzewania lokali.
4. Koszty ogrzewania części wspólnych oraz koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali.
5. Koszty zmienne ogrzewania rozliczane są w następujący sposób:
 - a. w przypadku lokali wyposażonych w ciepłomierze lokalowe – proporcjonalnie do wskazań liczników ciepła zainstalowanych w lokalach z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych.
 - b. w przypadku lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania – proporcjonalnie do wskazań p.k.o. zainstalowanych w lokalach z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych. Szczegółowe rozliczenie jest wykonywane przez specjalistyczną firmę, z którą ZGKiM zawarło umowę.
 - c. w przypadku lokali niewyposażonych w ciepłomierze lokalowe lub podzielniki kosztów ogrzewania – proporcjonalnie do powierzchni lokali.

§ 6.

1. Każdy użytkownik lokalu z wyjątkiem lokali wymienionych w §4 ust. 5, na poczet kosztów centralnego ogrzewania jest zobowiązany do wnoszenia miesięcznych, zaliczkowych opłat w przeliczeniu 1m² lokalu, które będą ustalane każdorazowo po dokonanych rozliczeniach dla wszystkich użytkowników lokali, w wysokości odpowiadającej planowanym kosztom dostarczania ciepła w kolejnym okresie rozliczeniowym.

2. Zaliczki są wnoszone na zasadach wskazanych w umowach najmu.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w każdym czasie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen taryf dostawców lub znaczącego zużycia ciepła w budynku. Decyzję o zmianie podejmuje ZGKiM i przekazuje użytkownikom nowy wymiar zaliczek.
4. W przypadku, gdy wpłacone zaliczki na poczet centralnego ogrzewania będą niższe niż należności wynikające z rozliczenia (niedopłata) to użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić wskazaną różnicę w terminie do ostatniego dnia miesiąca, następującego po miesiącu otrzymania rozliczenia..
5. W przypadku, gdy wpłacone zaliczki na poczet centralnego ogrzewania będą wyższe niż należności wynikające z rozliczenia (nadpłata), to zostanie zaliczona na poczet opłat za zajmowany lokal, chyba, że użytkownik złoży pisemną dyspozycję wypłaty nadpłaty na swoje konto bankowe. Realizacja wypłaty może nastąpić pod warunkiem nie posiadania zadłużenia wobec ZGKiM.
6. W przypadku, gdy użytkownik lokalu ma zaległości w opłatach za lokal wobec ZGKiM, nadpłata w pierwszej kolejności zaliczona będzie na najstarszą zaległość z tytułu opłat za lokal.
7. Użytkownikowi lokalu nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania.

§ 7.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa zobowiązani są do:
 - a. akceptacji pisemnej informacji odczytu wskazań urządzeń (licznika ciepła lub p.k.o.) dokonanej przez ZGKiM.
 - b. rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła po zmianie użytkowników będzie wykonane w oparciu o dokonane wartości odczytów po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Wszelkie zobowiązania dotyczące kosztów ogrzewania przejmuje nabywca lokalu.

Reklamacje dotyczące rozliczenia lokalu:

§ 8.

1. Reklamacje dotyczące rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody należy składać do ZGKiM w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.
2. Rozpatrzenie reklamacji winno nastąpić w terminie 30 dni od daty wniesienia reklamacji.
3. W przypadku braku możliwości rozpatrzenia reklamacji w terminie wskazanym w ust. 2 niniejszego paragrafu ZGKiM zawiadamia użytkownika lokalu o przyczynie zwłoki i nowym terminie rozpatrzenia reklamacji.
4. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od terminowego wnoszenia opłat za ogrzewanie lokalu.

Obowiązki użytkownika lokalu:

§ 9.

1. W okresie grzewczym, użytkownik lokalu jest zobowiązany do utrzymywania temperatur w zajmowanym lokalu oraz działania wentylacji, zgodnie z wymaganiami o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu osobom upoważnionym przez ZGKiM w celu:
 - a. odczytu zainstalowanych urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych,
 - b. wymiany lub naprawy urządzeń i instalacji,
 - c. kontroli stanu technicznego i konserwacji urządzeń i instalacji.
3. Ponadto użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego zgłaszania wszelkich nieprawidłowości w pracy instalacji centralnego ogrzewania, w tym uszkodzeń lub stwierdzenia nieprawidłowej pracy instalacji oraz urządzeń służących do rozliczania kosztów ogrzewania.
4. Wszystkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania wymagają zgody ZGKiM (np. zmiana ilość żeberek w grzejnikach, zmiana mocy grzewczej grzejnika, wymiany grzejników itp.)
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich mechanicznego uszkodzenia, oddziaływania pola magnetycznego, zabrudzenia i od innych czynników wypaczających wyniki odczytów.

§ 10.

Niedopuszczalna jest jakakolwiek samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody bez zgody ZGKiM, a w szczególności:

- a. demontaż istniejących lub montaż dodatkowych grzejników, zwiększanie lub zmniejszanie mocy grzejników oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
- b. zmiana nastawy wstępnej zaworu przygrzejnikowego,
- c. demontaż blokady nastawy wstępnej lub demontaż nastawy wstępnej,
- d. uszkodzenie plomby na blokadzie nastawy wstępnej lub zaworze powrotnym,
- e. spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania bez zgłoszenia ZGKiM,
- f. demontaż plomb zabezpieczających.

Zakres informacji o kosztach zakupu ciepła dla budynku i lokalu

§ 11.

Dla rozliczeń lokali niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze lokalowe, administrator raz w roku dostarcza użytkownikowi lokalu rozliczenia kosztów dostarczonego ciepła do lokalu na potrzeby ogrzewania. Zakres informacji zawiera:

- a) dla budynku:
 - powierzchnia budynku,
 - ilość pobranego ciepła (lub paliwa),
 - ilość pobranego ciepła (lub paliwa) przypadająca na 1 m² powierzchni lokalu w rozliczanym okresie,

- koszt pobranego ciepła (lub paliwa) według faktur,
 - koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokali lub 1 m³ kubatury,
 - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,
- b) dla lokalu:
- powierzchnia lokalu,
 - koszt ogrzewania lokalu,
 - zużycie ciepła (lub paliwa) przypadające na rozliczany lokal,
 - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego.

Zasady wstrzymania i wznowienia dostarczania ciepła

§ 12.

1. ZGKiM może wstrzymać, dostarczanie ciepła do lokalu, jeżeli:
 - 1) w wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że nastąpiło nielegalne pobieranie ciepła;
 - 2) użytkownik lokalu zwleka z zapłatą za świadczone usługi, co najmniej przez okres 30 dni po upływie terminu płatności.
2. ZGKiM powiadamia na piśmie użytkownika lokalu o zamiarze wstrzymania dostarczania ciepła, jeżeli odbiorca ten nie ureguje zaległych i bieżących należności w okresie 14 dni od dnia otrzymania tego powiadomienia.
3. Dla zapewnienia możliwości alternatywnego ogrzewania lokalu po wstrzymaniu jego dostaw, o którym mowa w ust. 1 ZGKiM może wypożyczyć użytkownikowi lokalu urządzenia do ogrzewania elektrycznego.
4. Koszty energii elektrycznej na potrzeby ogrzewania lokalu pokrywa użytkownik lokalu.

§ 13.

ZGKiM niezwłocznie wznowia dostarczanie ciepła wstrzymanego z powodów, o których mowa w §12 ust. 1, jeżeli ustaną przyczyny uzasadniające wstrzymanie ich dostarczania.

Postanowienia końcowe

§ 14.

1. Niniejszy Regulamin został wprowadzony do stosowania w dniu 02-01-2024 zarządzeniem Dyrektora ZGKiM Nr 2/I/D/2024 z dnia 2 stycznia 2024r.

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

Dobrodzień, dnia 2.01.2024r.

Dyrektor
mgr inż. Eugeniusz Konik

