

REGULAMIN

rozliczeń kosztów ogrzewania dla lokali wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Celem regulaminu jest ustalenie jednolitych i przejrzystych zasad postępowania dla wszystkich lokali przy dokonywaniu rozliczeń kosztów energii cieplnej.
2. Podstawa prawna:
 - Rozporządzenie Ministra Administracji, Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 3 lipca 1980r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki (Dz.U.Nr 17 z 1980r. poz. 62 wraz z późniejszymi zmianami),
 - Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo Energetyczne(Dz.U.Nr 54 z 1997r. poz. 348 wraz z późniejszymi zmianami),
 - Ustawa z dnia 26 maja 2000 r. o zmianie ustawy – Prawo energetyczne. Dz.U.Nr 48poz.555
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z 2002r.)
 - Polska Norma PN-EN 834/835 marzec 1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki
3. Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych objętych opomiarowaniem instalacji c.o. pomiędzy użytkownikami tych lokali a Zarządcą:
 - a. lokali opomiarowanych - lokali wyposażonych w urządzenia regulacyjne, pomiarowe i wskaźnikowe, tj. grzejnikowe zawory termostatyczne, liczniki ciepła lub podzielniki kosztów ogrzewania
 - b. lokali nieopomiarowanych – lokali nie wyposażonych w urządzenia jak w ppkt. a
4. Decyzję o objęciu budynku lub grupy budynków kompleksowym opomiarowaniem podejmuje Zarządca budynku.
5. Określenie pojęć występujących w regulaminie:
 - a. opomiarowanie – dostarczenie i montaż urządzeń służących do rozliczenia kosztów ogrzewania
 - b. lokal – lokal mieszkalny, użytkowy lub pomieszczenie gospodarcze
 - c. użytkownik:
 - lokator, w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
 - najemca lokalu użytkowego, który zawarł z Miastem Gniezno – Zarządem Gospodarowania Lokalami umowę najmu lokalu użytkowego;
 - osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, płacąca odszkodowanie;
 - d. nieruchomość – grupa lokali przynależnych do danego węzła, które podlegają wspólnemu rozliczeniu (podziałowi) kosztów
 - e. licznik ciepła – urządzenie pomiarowe określające zużycie energii cieplnej w jednostkach fizycznych (np. GJ)
 - f. podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie wskaźnikowe, którego wskazania są podstawą do określenia udziału danego grzejnika w kosztach ogrzewania (zmiennych) rozliczanego węzła
 - g. urządzenie pomiarowo-wskaźnikowe – ogólne określenie licznika ciepła lub podzielnika kosztów ogrzewania
 - h. podzielnik wyparkowy – podzielnik kosztów ogrzewania działający na zasadzie odparowania cieczy z ampulki pomiarowej (PN EN 835)

- i. podzielnik elektroniczny – podzielnik kosztów ogrzewania działający na zasadzie zasilania energią elektryczną
 - j. okres rozliczeniowy – dwunastomiesięczny okres za jaki jest wykonywane rozliczenie kosztów c.o. liczony od dnia 1 października do 30 września,
 - k. rozliczenie c.o. – podział całkowitych kosztów ogrzewania nieruchomości na poszczególnych użytkowników – metoda podziału określona jest w pkt. II regulaminu
 - l. przez Zarządcę budynku rozumie się podmiot, któremu w drodze umowy powierzono obowiązki w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi komunalny zasób Miasta Gniezna
 - m. funkcję Właścicielską pełni Miasto Gniezno – Zarząd Gospodarowania Lokalami.
6. Postanowienia ogólne:
- a. Użytkownicy pokrywają wszystkie koszty poniesione przez Właściciela na dostawę ciepła zużytego do ogrzewania.
 - b. Koszty dostawy energii cieplnej do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Właściciela w związku z
 - opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom energii cieplnej
 - eksploatacją własnych źródeł energii cieplnej
 - c. Koszty dostawy energii cieplnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku:
 - głównym licznikiem energii cieplnej jest licznik na podstawie którego Zarządca uiszcza opłaty dostawcy energii cieplnej
 - d. Obowiązek rozliczania energii cieplnej nie wymaga zawierania przez Właściciela odrębnych umów rozliczeniowych z użytkownikami.
 - e. Rozliczenie kosztów c.o. odbywa się w cyklach dwunastomiesięcznych.
 - f. Właściciel może zlecić rozliczanie energii cieplnej firmie zewnętrznej, specjalizującej się w tego typu rozliczeniach.
 - g. Każdy użytkownik ponosi koszty związane z montażem, odczytem, rozliczeniem oraz obsługą urządzeń pomiarowych, wskaźnikowych i regulacyjnych

II. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE.

1. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania urządzeń, dokonywania odczytów podzielników kosztów ogrzewania oraz konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń lub ich kontroli. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych musi wylegitymować się dokumentem upoważniającym do prowadzenia w/w czynności, wydanym przez firmę rozliczającą lub Zarządcę budynku; osoba powyższa nie ma prawa do pobierania żadnych opłat.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony urządzeń regulacyjno – pomiarowych przed ich zniszczeniem. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania zobowiązany jest on do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów we właściwej administracji. W przypadku uszkodzeń urządzeń regulacyjno – pomiarowych i im towarzyszących, wszelkie koszty związane z jego usunięciem ponosi użytkownik.
3. O pierwszym terminie odczytu urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych użytkownicy będą powiadamiani z 5 dniowym wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych. W przypadku nieobecności o drugim terminie użytkownik zostanie powiadomiony indywidualnie przez administrację.

4. Koszt dostawy energii cieplnej do lokalu obejmuje:
 - a) koszt zakupu i przesyłu energii cieplnej,
 - b) koszty remontów, konserwacji i eksploatacji urządzeń,
 - c) koszty rozliczenia,

5. Wprowadza się następujące zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej dla lokalu:
 - a. całkowita ilość ciepła zużytego przez budynek lub grupę budynków przynależnych do danego węzła cieplnego mierzona jest przez licznik ciepła umieszczony w węźle cieplnym,
 - b. na koszt ogrzewania przyjmowany do rozliczenia składa się całkowity koszt dostawy energii cieplnej dla danej nieruchomości umniejszony o ewentualny koszt podgrzania ciepłej wody użytkowej
 - c. koszt zużytego ciepła powiększony o opłatę stałą i umniejszony o koszt ciepła zużytego na cele c.w. dzielony jest na poszczególnych użytkowników w proporcji:
 - **koszty stałe 40%** - proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu, obejmujące koszty przesyłu, remontu, konserwacji, eksploatacji instalacji i węzłów cieplnych oraz ogrzania części wspólnej budynku (klatki schodowe, pralnie suszarnie itp.)
 - **koszty zmienne 60%** - pozostałych kosztów, podzielonych w zależności od indywidualnego zużycia energii cieplnej obliczonego według jednostek zużycia (wskazań podzielników kosztów i parametrów grzejników) z uwzględnieniem współczynników redukcji, dotyczącym położenia mieszkania w budynku opracowanych na podstawie zaleceń Centralnego Ośrodka Badawczo - Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w WARSZAWIE z marca 1996 roku
 - d. rozliczanie lokali posiadających liczniki ciepła nastąpi wg metody:
 - koszty stałe – w taki sam sposób jak dla lokali wyposażonych w podzielniki ciepła
 - koszty zużycia w budynkach z ciepłem zdalczynnym – wg średniorocznej stawki dostawcy ciepła przemnożonej przez zużycie licznika (tak wyliczony koszt umniejsza koszt zużycia przeznaczony dla lokali z podzielnikami)
 - koszty zużycia w budynkach z kotłownią gazową – wg stawki przemnożonej przez zużycie licznika (tak wyliczony koszt umniejsza koszt zużycia przeznaczony dla lokali z podzielnikami), przy czym w tym przypadku stawka jest wyliczana poprzez podzielenie kosztu zużycia (60% kosztów całkowitych) przez sumę GJ w danej nieruchomości (wyliczonych ze wzoru = liczba m³ gazu x kaloryczność gazu x sprawność kotła)

6. Odczyty -wymiana ampułek, uzupełnienia przyrządów pomiarowych dokonywane będą raz w roku w miesiącu *odczytów*. Użytkownik lokalu winien potwierdzić podpisem dokument odczytowy urządzeń , a w przypadku odmowy potwierdzenia odczytów, odczytu dokonuje osoba działająca w imieniu firmy rozliczeniowej. Dokument w takim przypadku stanowi postawę do wykonania rozliczenia kosztów ogrzewania mieszkania. Koszty odczytów dodatkowych po wyznaczonych terminach ponosi użytkownik. Odczyt dodatkowy może być wykonany w terminie 8 dni o daty wyznaczonego II terminu. Reklamacje dotyczące wykonanych odczytów należy zgłosić w terminie 10 dni od daty wykonania odczytu. Koszty reklamacji nieuzasadnionej obciążają użytkownika.
 - 6.1. W przypadku zmiany lub sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, na wniosek zainteresowanych stron można dokonać odpłatnego międzyodczytu podzielników kosztów, w przypadku podzielników wyparkowych wymagana jest zgoda firmy rozliczeniowej.
 - 6.2. W przypadku zmiany lub sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego następcą przejmuje wszelkie skutki rozliczeń,
 - 6.3. W przypadku przejścia nowego lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego lokator ponosi opłaty w formie ryczałtowej liczone wg średniego kosztu c.o. dla danego budynku w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokalu. Wniesione przedpłaty nie podlegają dalszemu rozliczaniu.

7. Rozliczenie zużycia energii cieplnej dokonywane będzie w jak najkrótszym terminie, nie później jednak niż do 31 grudnia roku rozliczeniowego.
 - 7.1. W przypadku wystąpienia dopłaty do wniesionych przedpłat, lokator winien ją uregulować w całości, jednorazowo w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia,
 - 7.2. W przypadku wystąpienia nadpłaty jej wartość zostanie zaliczona na poczet przyszłych należności,
 - 7.3. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do Zarządcy w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczeń.

8. Warunki objęcia budynku lub grupy budynków kompleksowym opomiarowaniem.
 - 8.1. W celu zapewnienia prawidłowości rozliczenia kosztów energii cieplnej dla danej nieruchomości przyjmuje się, że niezbędna ilość mieszkań opomiarowanych wynosi nie mniej niż 75%,
 - 8.2. W przypadku rezygnacji powyżej 25% z rozliczeń indywidualnych wszyscy lokatorzy zasilani z danego węzła będą rozliczani wg pełnych kosztów w przeliczeniu na m² lokalu,
 - 8.3. Pierwsze indywidualne rozliczenie nastąpi po upływie pełnego okresu rozliczeniowego zgodnie z pkt. II 6.3. regulaminu. Do tego czasu lokator wnosi opłaty wynikające z pełnych kosztów energii na c.o. według ustalonych cen ryczałtowych.

9. Wysokość miesięcznych opłat ustalona będzie według następujących zasad:
 - a) w ciągu 12 miesięcy opłaty za centralne ogrzewanie będą wnoszone przez lokatorów według ustalonej prognozy na podstawie zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego, powiększonej o współczynnik korygujący i współczynnik wzrost cen energii określany każdorazowo przez Zarządcę budynku
 - b) suma wpłaconych kwot będzie stanowić zaliczkę do rozliczenia na podstawie zasad ustalonych w pkt. II 5. niniejszego Regulaminu

10. Rozliczenie kosztów ogrzewania mieszkania w przypadku:
 - 10.1. Demontażu lub uszkodzenia urządzeń regulacyjno – pomiarowych – Zarządca dokona rozliczenia całego mieszkania za dany okres rozliczeniowy wg maksymalnego zużycia w nieruchomości,
 - 10.2. Uszkodzenia tylko jednego urządzenia rozliczenie zużycia nastąpi wg maksymalnego odczytu z całej nieruchomości
 - 10.3. Stwierdzenia śladów manipulacji przy urządzeniach pomiarowych (podzielnik, plomba, licznik, wodomierz) – osoba odczytująca odstępuje od odczytów dokonując stosownego zapisu na kwicie odczytowym i zawiadamia jednocześnie właściwą administrację o powyższym fakcie, mieszkanie zostanie wówczas rozliczone wg maksymalnego zużycia w nieruchomości powiększonego o 30%,
 - 10.4. Braku technicznych możliwości opomiarowania grzejników w łazienkach i kuchniach – pomieszczenia te będą rozliczane wg średniego zużycia ciepła w lokalu.
 - 10.5. Braku odczytu nie zawinionego przez lokatora - pomieszczenia te będą rozliczane wg średniego zużycia ciepła w lokalu.
 - 10.6. Lokale nieodczytane, nieopomiarowane, z uszkodzonym więcej niż jednym podzielnikiem (z winy użytkownika) rozliczane będą wg maksymalnego zużycia w nieruchomości.
 - 10.7. Dla użytkowników, którzy nie wyrażą zgody na zastosowanie systemu rozliczeniowego opisanego w niniejszym regulaminie stosuje się ryczałtowy system rozliczeń w oparciu o maksymalne zużycie w nieruchomości.

11. Wymiana uszkodzonych podzielników kosztów może być dokonywana wyłącznie w okresie odczytów. Po tym terminie nie będą uwzględniane w rozliczeniu zgłoszenia dotyczące uszkodzeń kapilar, a pomieszczenia z uszkodzonymi kapilarami zostaną rozliczone wg. rozdz II pkt 10.2. regulaminu.

12. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania dokonywane za zgodą Zarządcy budynku winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego najpóźniej do dnia 15 września celem uzupełnienia danych dla Firmy rozliczeniowej.
 - 12.1. Zamiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym- kolejnym okresie rozliczeniowym
 - 12.2. Każda zmiana w instalacji centralnego ogrzewania wymaga zgody Zarządcy budynku
 - 12.3. Przy wymianie grzejnika użytkownik zobowiązany jest do zachowania dotychczasowej mocy grzewczej lub uzyskać dodatkową zgodę administracji na jej zmianę
 - 12.4. W przypadku samowolnego demontażu grzejnika rozliczenie takiego przypadku nastąpi zgodnie z pkt. 10.1 i będzie kontynuowane w latach kolejnych do czasu przywrócenia stanu pierwotnego

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę prawną do rozliczeń pomiędzy użytkownikiem (najemcą) a Właścicielem.
2. W przypadku nieruchomości, które nie są objęte systemem rozliczania kosztów energii cieplnej na podstawie wskazań podzielników kosztów – rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania będzie przeprowadzane na podstawie pełnych kosztów energii cieplnej dla danej nieruchomości, w przeliczeniu na metry kwadratowe.
3. **Lokator zobowiązany jest umożliwić wejście do mieszkania w czasie całego okresu rozliczeniowego przedstawicielom URBIS oraz Firmy rozliczającej celem dokonania kontroli urządzeń. W przypadku uniemożliwienia wejścia do mieszkania, naliczenie opłaty za zużytą energię ciepłą w danym sezonie grzewczym nastąpi według zasad jak w rozdz.II. pkt.10.2. niniejszego regulaminu.**