

REGULAMIN

określający zasady rozliczania kosztów energii ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania dla użytkowników lokali w budynkach stanowiących własność Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Szczecinku ul. Cieślaka 6b i w budynkach zarządzanych przez Spółkę

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. Nr 755 z dnia 20.04.2018r. z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. O własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 716 z dnia 11.04.2018r. z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. Nr 1234 z 26.06.2018r. z późniejszymi zmianami),
- umowy na dostawę energii ciepłej dla celów centralnego ogrzewania (MEC, Zakład Gazowniczy),
- umowy z firmami rozliczającymi (Energosystem, Ista, MEC Sp. z o.o.) na obsługę systemu pomiarowo-rozliczeniowego energii ciepłej.

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Niniejszy regulamin:

- 1) określa zasady indywidualnych rozliczeń finansowych zużycia energii ciepłej dla potrzeb centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność ZGM TBS Sp. z o.o. w Szczecinku i w budynkach zarządzanych przez Spółkę na podstawie stosownych umów,
- 2) ma zastosowanie do:
 - a) lokali wyposażonych w urządzenia regulacyjne i wskaźnikowe tj.: grzejnikowe zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania, zwane dalej lokalami opomiarowanymi,
 - b) lokali nie wyposażonych w urządzenia regulacyjne i wskaźnikowe określone w pkt. a), zwane dalej lokalami nieopomiarowanymi,
 - c) lokali wyposażonych w indywidualne lokalowe liczniki ciepła,
 - d) lokali mieszkalnych ogrzewanych innym źródłem ciepła nie pochodzącym z Miejskiej Sieci Ciepłej.

2. Użyte w niniejszym *Regulaminie* określenia oznaczają:

- 1) „użytkownik lokalu” oznacza: najemcę lokalu mieszkalnego bądź użytkowego, właściciela lokalu mieszkalnego bądź użytkowego, osobę zajmującą lokal mieszkalny bądź użytkowy bez tytułu prawnego,
- 2) okres rozliczeniowy – okres pomiędzy odczytami urządzeń pomiarowych (podzielniki lub liczniki ciepła) w cyklach 12-miesięcznych,
- 3) węzeł rozliczeniowy – układ pomiarowy – rozliczeniowy składający się z głównego licznika ciepła i urządzeń pomiarowych (podzielniki, liczniki ciepła), zamontowanych w lokalach zasilanych z danego licznika ciepła,
- 4) urządzenia regulacyjne i wskaźnikowe – grzejnikowe zawory termostatyczne i podzielniki kosztów ogrzewania (wyparkowe lub elektroniczne),
- 5) indywidualne liczniki ciepła – urządzenie pomiarowe mierzące ilość ciepła dostarczaną do lokalu,

- 6) inne źródła ciepła – ogrzewanie piecowe, ogrzewanie elektryczne, ogrzewanie etażowe na paliwo stałe lub gazowe,
- 7) WMN – Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości,
- 8) Spółka – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o w Szczecinku.

§ 2.

Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu dokonywania odczytów podzielników kosztów oraz wymiany lub naprawy urządzeń regulacyjnych i pomiarowych.

§ 3.

Użytkownik lokalu opomiarowanego zobowiązany jest do ochrony przed zniszczeniem urządzeń, o których mowa w § 1 pkt 2 ppkt 4 i 5 a w razie ich uszkodzenia, stwierdzenia niewłaściwego ich działania lub ewentualnego naruszenia plomb, do pisemnego zgłoszenia tych faktów nie później niż do końca okresu rozliczeniowego tj. do 31-go grudnia.

§ 4.

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń z winy użytkownika, koszt ich naprawy lub wymiany obciąża użytkownika. Oceny uszkodzeń podzielników kosztów ogrzewania i indywidualnych liczników ciepła oraz kwalifikacji do ewentualnej naprawy bądź wymiany, dokonuje przedstawiciel firmy odczytującej lub wykonującej rozliczenie.

§ 5.

Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia comiesięcznej zaliczki na poczet kosztów ogrzewania, w wysokości ustalonej przez Spółkę na podstawie uchwały Zarządu Spółki lub uchwał członków WMN.

§ 6.

Szczegółowe zasady dostarczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz standardy jakościowe określa stosowna umowa zawarta pomiędzy dostawcą, a odbiorcą ciepła.

II. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej

§ 7.

1. Koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku ustala się na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę ciepła.
2. Na powyższe koszty składa się:
 - 1) opłata stała - opłata za zamówioną moc cieplną oraz usługi przesyłowe mocy cieplnej,
 - 2) opłata zmienna – koszt zużycia i przesyłu energii cieplnej, określony wg wskazań licznika ciepła w budynku lub węźle cieplnym.

§ 8.

W budynkach, w których występuje więcej niż jeden licznik ciepła, każdy z węzłów cieplnych rozliczany jest oddzielnie.

§ 9.

1. Rozliczanie kosztów energii cieplnej dla lokali określonych niniejszym regulaminem odbywa się w rocznych okresach rozliczeniowych.
2. Za początek okresu rozliczeniowego przyjmuje się dzień 1 stycznia, natomiast koniec okresu rozliczeniowego przypada na dzień 31 grudnia danego roku.
3. Dla budynków sukcesywnie podłączanych do miejskiej sieci cieplnej, pierwszy, startowy okres rozliczeniowy ustala się indywidualnie w zależności od dnia podłączenia budynku.

§ 10.

Budynki, w których lokale nie zostały wyposażone w urządzenia regulacyjne i wskaźnikowe (grzejnikowe zawory termostacyjne i podzielniki kosztów ogrzewania) rozliczane są przez Spółkę wg powierzchni grzewczej lokali.

III. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej w oparciu o podzielniki kosztów ogrzewania

§ 11.

Odczytów podzielników kosztów ogrzewania oraz rozliczenia kosztów ogrzewania w budynkach, które wyposażone zostały w urządzenia regulacyjne i wskaźnikowe (grzejnikowe zawory termostacyjne i podzielniki kosztów ogrzewania) dokonuje firma rozliczeniowa, na podstawie stosownej umowy zawartej ze Spółką bądź WMN, na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

§ 12.

1. Odczyty dokonywane są raz w roku wg ustalonego z firmą rozliczeniową harmonogramu.
2. Użytkownik lokalu potwierdza własnoręcznym podpisem prawidłowość dokonania odczytów oraz przyjęcie zgodności wniesionych uwag na karcie ze stanem faktycznym. W przypadku odmowy podpisu użytkownika lokalu na karcie odczytu, uwaga ta zostanie odnotowana na karcie.
3. O terminie odczytów użytkownicy lokali nie będą zawiadamiani indywidualnie, lecz w formie ogłoszeń na klatkach schodowych z 7 dniowym wyprzedzeniem.
4. W przypadku nieobecności użytkownika w pierwszym terminie, zawiadomienie o dodatkowym terminie odczytu nastąpi również poprzez ogłoszenie umieszczone na klatce schodowej.
5. W wyznaczonym terminie odczytu lokal musi być udostępniony w całym przedziale czasowym, a użytkownik lokalu zobowiązany jest umożliwić swobodne dojście do urządzeń pomiarowych (odsunąć kanapy, fotele, usunąć zabudowy grzejników itp.).
6. W wyjątkowych przypadkach (wyjazd poza teren zamieszkania, pobyt w szpitalu) istnieje możliwość dokonania odczytu w trzecim terminie, indywidualnie uzgodnionym z firmą rozliczeniową, nie później jednak niż dwa tygodnie od terminu pierwszego odczytu.
7. Lokal nieudostępny do odczytu w żadnym z w/w terminów rozliczony zostanie wg postanowień § 15.
8. W przypadku podzielników kosztów ogrzewania z modułem radiowym, odczyt wykonywany jest zdalnie przez firmę rozliczeniową bez konieczności sporządzania karty odczytowej i podpisu użytkownika lokalu. W takim przypadku zapisy pkt. 2 – 6 nie mają zastosowania.

§ 13.

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb na poddzielniku lub samego podzielnika, rozliczenie za dany okres rozliczeniowy, zostanie wykonane dla tego podzielnika na podstawie średniego zużycia wykazanego na poddzielnikach kosztów ogrzewania w całym budynku, powiększonego współczynnikiem 1,5.

§ 14.

W przypadku uniemożliwienia przez użytkownika lokalu odczytu oraz wymiany fiolki w poddzielniku kosztów ogrzewania, rozliczenia za dany okres i kolejny dla danego podzielnika dokonuje się jak w § 13.

§ 15.

W przypadku niemożności dokonania odczytów z winy użytkownika lub nieopomiarowania lokalu z wyboru użytkownika, koszt ogrzewania lokalu ustalony zostanie szacunkowo, wg średniego kosztu ogrzania 1m² całego budynku/węzła rozliczeniowego, przeliczonego proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu.

§ 16.

1. W przypadku awarii grzejnika i konieczności jego wymiany, rozliczenie ciepła dla podzielnika umieszczonego na takim grzejniku nastąpi na podstawie odczytów zaprotokółowanych w dniu przełożenia podzielnika/podzielników oraz odczytów z końca okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku wymiany grzejnika/grzejników na wniosek użytkownika lokalu, za zgodą Spółki, rozliczenie kosztów ogrzewania nastąpi wg zasad określonych w pkt 1.
3. Przełożenia i odczytu podzielników, o których mowa w pkt 1 i 2 dokonuje upoważniony przedstawiciel firmy rozliczeniowej.
4. W przypadku dokonania wymiany grzejnika/grzejników bez zgody Spółki rozliczenie kosztów ogrzewania za dany okres rozliczeniowy nastąpi wg postanowień § 15.

§ 17.

Rozliczenie całkowitego kosztu ogrzania na poszczególne lokale, w budynkach opomiarowanych, następuje wg zasady:

- 1) 50 % kosztów rozliczone zostaje wg powierzchni grzewczej lokalu,
- 2) 50 % kosztów rozliczone zostaje wg wskazań podzielników kosztów z uwzględnieniem odpowiednich współczynników przeliczeniowych (grzejnikowych i lokalowych).

§ 18.

1. Dopuszcza się w trakcie trwania okresu rozliczeniowego możliwość zmiany zasad rozliczenia określonych w § 8 i §17 na podstawie:
 - a) uchwały Zarządu Spółki – w przypadku budynków będących własnością Spółki lub Miasta Szczecinek,
 - b) uchwały współwłaścicieli – w przypadku WMN.
2. Zmiany nie mogą dotyczyć okresów rozliczonych i zamkniętych.

§ 19.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (zamiana między stronami, odsprzedaż), koszty c.o. rozliczane są:
 - a) proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika i odczytów podzielników dokonanych na dzień zmiany użytkownika, w przypadku dokonania odczytów podzielników w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony i złożonego w siedzibie Spółki w terminie do końca okresu rozliczeniowego określonego w § 9 pkt 2,
 - b) proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika i odczytów z końca okresu rozliczeniowego, dokonanych przez firmę rozliczeniową, w przypadku braku dokonania odczytów podzielników na dzień zmiany użytkownika lokalu.
2. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółki w trakcie trwania okresu rozliczeniowego odczytów na dzień przejęcia lokalu dokonuje przedstawiciel Spółki w formie pisemnego protokołu.
3. W przypadku wynajęcia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego odczytów podzielników kosztów dokonuje przedstawiciel Spółki w obecności przyszłego najemcy w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony.

§ 20.

1. Dopuszcza się możliwość zastosowania zamiennej metody rozliczenia kosztów dostarczonego ciepła do budynku/węzła cieplnego wyłącznie w oparciu o ich powierzchnię grzewczą.
2. Metoda, o której mowa w pkt 1 ma zastosowanie w uzasadnionych przypadkach na podstawie:
 - a) uchwały Zarządu Spółki – w przypadku budynków będących własnością Spółki lub Miasta Szczecinek,
 - b) uchwały współwłaścicieli – w przypadku WMN.
3. Zmiany nie mogą dotyczyć okresów rozliczonych i zamkniętych.

IV. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej w oparciu o indywidualne lokalowe liczniki ciepła

§ 21.

1. Koszt dostawy ciepła do nieruchomości rozliczany będzie na lokale wyposażone w indywidualne liczniki ciepła wg następujących zasad:
 - a) opłata stała za zamówioną moc cieplną oraz usługi przesyłowe mocy cieplnej, rozliczana na odbiorców indywidualnych według powierzchni grzewczej lokali;
 - b) opłata zmienna ustalana wg wskazań indywidualnego licznika ciepła w lokalu i obowiązującej aktualnie Taryfy ustalonej przez dostawcę ciepła;
 - c) różnica wskazań pomiędzy ilością ciepła wykazaną na liczniku głównym a suma wskazań lokalowych liczników ciepła, rozliczana będzie proporcjonalnie do powierzchni grzewczej każdego z lokali.
2. Dopuszcza się możliwość zastosowania innej metody rozliczenia kosztów różnicy wskazań, o której mowa w pkt 1 ppkt c, tj. proporcjonalnie do zużycia wykazanego na licznikach indywidualnych lub po równo na sztukę lokalu.
3. Metody, o których mowa w pkt 2 mogą być zastosowane na podstawie:
 - a) uchwały Zarządu Spółki – w przypadku budynków będących własnością Spółki lub Miasta Szczecinek,
 - b) uchwały współwłaścicieli – w przypadku WMN.
4. Zmiany nie mogą dotyczyć okresów rozliczonych i zamkniętych.

§ 22.

Odczytów wskazań indywidualnych, lokalowych liczników ciepła dokonuje dostawca ciepła bądź firma wykonująca rozliczenie na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

§ 23.

1. Odczyty dokonywane są raz w roku wg harmonogramu ustalonego przez firmę dokonującą odczytu.
2. Użytkownik lokalu potwierdza własnoręcznym podpisem prawidłowość dokonania odczytów oraz przyjęcie zgodności wniesionych uwag na karcie ze stanem faktycznym. W przypadku odmowy podpisu użytkownika lokalu na karcie odczytu, uwaga ta zostanie odnotowana na karcie.
3. O terminie odczytów użytkownicy lokali nie będą zawiadamiani indywidualnie, lecz w formie ogłoszeń na klatkach schodowych, z 7 dniowym wyprzedzeniem.
4. W przypadku liczników indywidualnych z modułem radiowym, odczyt następuje zdalnie przez firmę rozliczeniową bez konieczności sporządzania karty odczytowej i podpisu użytkownika lokalu. W takim przypadku zapisy pkt 2 i 3 nie mają zastosowania.

§ 24.

W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb na liczniku ciepła lub samego licznika, rozliczenie za dany okres rozliczeniowy, zostanie wykonane dla tego lokalu, jako różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego w nieruchomości, a sumą wskazań pozostałych, sprawnych indywidualnych liczników ciepła.

§ 25.

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (zamiana między stronami, odsprzedaż), koszty c.o. rozliczane są:
 - a) proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika i odczytów licznika ciepła dokonanych na dzień zmiany użytkownika, w przypadku dokonania odczytów licznika w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony i złożonego w siedzibie Spółki w terminie do końca okresu rozliczeniowego określonego w § 9 pkt 2,
 - b) proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu przez danego użytkownika i odczytów z końca okresu rozliczeniowego, dokonanych przez firmę odczytującą, w przypadku braku dokonania odczytu licznika na dzień zmiany użytkownika lokalu.

2. W przypadku przekazania lokalu do dyspozycji Spółki w trakcie trwania okresu rozliczeniowego odczytu licznika ciepła na dzień przejścia lokalu dokonuje przedstawiciel Spółki w formie pisemnego protokołu.
3. W przypadku wynajęcia lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego odczytu licznika dokonuje przedstawiciel Spółki w obecności przyszłego najemcy w formie pisemnego protokołu, podpisanego przez obie strony.

§ 26.

1. Dostawca ciepła może odciąć dopływ ciepła do lokalu wyposażonego w indywidualny lokalowy licznik ciepła w przypadku zalegania z opłatami za lokal za okres dłuższy niż jeden miesiąc, po uprzednim wezwaniu do zapłaty.
2. Użytkownik lokalu, w którym dokonano odcięcia ciepła z powodu zalegania z opłatami zgodnie z pkt 1. obciążany jest nadal opłatami wynikającymi z kosztów opłaty stałej.
3. Ponowne włączenie ciepła do lokalu nastąpi niezwłocznie po uregulowaniu wszystkich zaległych opłat.

V. Zasady rozliczeń finansowych

§ 27.

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali zostanie dostarczone użytkownikom w ciągu 4 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być składane w siedzibie Spółki na piśmie, w terminie 14-stu dni od daty otrzymania rozliczenia. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą rozpatrywane.
3. Termin, sposób i miejsce składania reklamacji będzie podawany użytkownikom lokali każdorazowo na indywidualnych kartach rozliczeniowych.
4. Spółka jest zobowiązana rozpatrzyć złożoną reklamację w terminie 6-ciu tygodni od daty jej wpływu.
5. W przypadku uznania reklamacji i dokonania zmian w zakończonym już okresie rozliczeniowym, saldo ewentualnej korekty zostanie uwzględnione w kosztach następnego okresu rozliczeniowego danego budynku/węzła rozliczeniowego.
6. W przypadku niedopłaty wynikającej z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania, użytkownik lokalu zobowiązany jest do jej uiszczenia w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Fakt wniesienia reklamacji nie zwalnia z obowiązku uiszczenia niedopłaty.
7. W przypadku nadpłaty wynikającej z rozliczenia kosztów ogrzewania (uznania reklamacji), w pierwszej kolejności podlega ona kompensacie z kwotą ewentualnego zadłużenia z tytułu użytkowania lokali, w celu ustalenia faktycznej kwoty nadwyżki.
8. Nadwyżka, o której mowa w pkt. 7 księgowana jest w poczet przyszłych opłat.
9. W szczególnych przypadkach losowych, na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu dopuszcza się możliwość wypłaty nadwyżki. Decyzję o wypłacie podejmuje Główny Księgowy Spółki.

VI. Postanowienia dodatkowe

§ 28.

Koszty rozliczenia tj.: odczytów, wymiany folki, plomb, przetwarzania danych w celu rozliczenia energii cieplnej oraz wystawiania rachunków indywidualnych, legalizacji i wymiany indywidualnych lokalowych liczników ciepła pokrywają użytkownicy lokali.

§ 29.

Zaliczkowe opłaty miesięczne ustalane będą na podstawie kosztów zużycia ciepła w minionym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu cen dostarczanej energii oraz przewidywanych zmian warunków atmosferycznych. Zaliczkowe opłaty na c.o. mogą być zmieniane po każdym okresie rozliczeniowym.

§ 30.

Użytkownicy mieszkań, w których dotychczas nie zamontowano zaworów termostatycznych i podzielników kosztów ogrzewania, mogą zwrócić się z pisemną prośbą o montaż w/w urządzeń, ponosząc pełne koszty z tym związane.