

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA
w budynkach wielorodzinnych zlokalizowanych przy
ul. Sokolej, Orlej, Jastrzębiej oraz Alei Armii Krajowej

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1.1. Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:

- a) ustawa z dnia 10.04.1997r. Prawo Energetyczne (Dz.U.2022.1385 t.j. z dnia 2022.07.01r. z późniejszymi zmianami),
- b) rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2020r poz. 718 z późniejszymi zmianami),
- c) rozporządzenie Ministra Klimatu 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 (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273),
- d) ustawa z dnia 07 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2020r poz. 2028 z późniejszymi zmianami),
- e) ustawa z dnia 21.06.2001r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022r poz. 172),
- f) umowa zawarta między odbiorcą, a dostawcą ciepła na dostarczenie ciepła do budynków zlokalizowanych przy ul. Sokolej, Orlej, Jastrzębiej oraz Al. Armii Krajowej.

1.2. Niniejszy regulamin rozliczania kosztów ciepła stanowi podstawę do określenia metody dokonywania rozliczeń kosztów ciepła przez odbiorcę – ZTK Sp. z o.o. i do zawarcia umowy między ZTK Sp. z o.o., a firmą w zakresie dotyczącym metody dokonywania usługi rozliczania kosztów ciepła przez firmę rozliczającą.

1.3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- a) Odbiorca – ZTK, kupujący ciepło na podstawie umowy z Dostawcą ciepła lub dostarcza je z własnych źródeł i instalacji cieplnych.
- b) Dostawca ciepła – przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gosp. w zakresie obrotu ciepłem, od którego odbiorca (ZTK) na podstawie umowy kupuje to „ciepło”.
- c) Firma – podmiot prowadzący działalność gosp., któremu odbiorca na podstawie odrębnej umowy zlecił rozliczanie kosztów ciepła.
- d) Budynki – budynki wielorodzinne, zlokalizowane przy ul. Sokolej, Orlej, Jastrzębiej i Al. Armii Krajowej, stanowiące własność lub zarządzane przez ZTK.
- e) c.w.u. – ciepła woda użytkowa.
- f) c.o.- centralne ogrzewanie.
- g) Koszty całkowite – całość kosztów związana z zakupem energii cieplnej i jej rozliczeniem; składają się na nie: koszty zakupu i koszty rozliczenia.
- h) Okres rozliczeniowy – okres określony datami, pomiędzy jednym i drugim rozliczeniem.
- i) Logotermy, indywidualna stacja mieszkaniowa - urządzenia zapewniające dostawę energii cieplnej na cele ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych lokali.
- j) Miesięczne opłaty za energię cieplną – opłaty wnoszone raz w miesiącu przez najemców lokali mieszkalnych, tytułem zaliczek na poczet pokrycia kosztów całkowitych energii cieplnej. Wysokość miesięcznych opłat jest ustalana przez Wynajmującego po zakończeniu okresowego rozliczeniowego lub w jego trakcie, na podstawie rzeczywistego zużycia, poniesionych kosztów związanych z dostarczaniem energii cieplnej oraz prognoz uwzględniających wskaźnik wzrostu kosztów ogrzewania w zbliżającym się sezonie grzewczym, w związku z ewentualną zmianą cen energii cieplnej.

§ 2.

Elementy instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w budynkach stanowią wyposażenie tych budynków. Są to:

- a) rury przyłączone – gałązki (bez armatury),
- b) grzejniki wraz z termostaworami,
- c) logoterma (z wyłączeniem budynku przy Al. Armii Krajowej),
- d) armatura odcinająca (zawory pod pionami, przy odejściu od pionów, w węzłach cieplnych i rozdzielnikach; zawory w logotermach).

II. Ustalenie kosztów i ich podział:

§ 3.

3.1. Całkowitymi kosztami ciepła ogrzania wody do celów c.o. i c.w.u w okresie rozliczeniowym są:

a) opłaty stałe:

- koszty zakupionego ciepła od Dostawcy ciepła, na które składają się koszty stałe wynikające z: zamówionej mocy cieplnej (suma opłat za zamówioną moc cieplną i stałych opłat przesyłowych);
- koszty opłaty stałej powiększa się o koszty powierzchni ogrzewanych nieolicznikowanych (klatki schodowe).

b) opłaty zmienne, na które składają się:

- koszty zmienne związane z zużyciem ciepła (suma wartości ciepła, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła),

3.2. Całkowite koszty ciepła w budynku są rozliczane w Miesięcznych opłatach za energię cieplną opłatach pobieranych od najemców nie będących odbiorcami, zamieszkujących lub użytkujących w budynku lokale mieszkalne przez cały okres rozliczeniowy, tak aby suma opłat zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez Odbiorcę (ZTK) kosztów ciepła, dostarczonego do budynku.

3.3. W przypadku dostarczania do budynku ciepła na cele c.o i c.w.u., koszty dzieli się na opłaty dotyczące c.o i opłaty dotyczące c.w.u. na podstawie odczytu ciepłomierza oraz metody szacunkowej uwzględniającej przeciętny udział ciepłej wody użytkowej w ogólnym zużyciu wody w lokalu na podstawie odczytu wodomierza lokalowego zimnej wody.

§ 4.

Obsługę systemu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na cele c.o. i c.w.u. dla budynków rozliczonych na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych dokonuje wraz z odczytami na podstawie umowy wyspecjalizowaną Firmą.

III. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody

§ 5.

Ustala się okres rozliczeniowy obejmujący 12 m-cy od 1 lipca do 30 czerwca.

§ 6.

Rozliczenie kosztów energii cieplnej odbywa się zgodnie z niniejszym regulaminem oraz według zasad wynikających z umowy zawartej pomiędzy Firmą i ZTK.

§ 7.

Najemca zobowiązany jest do udostępniania mieszkania osobom upoważnionym przez ZTK celem przeprowadzenia przeglądu instalacji grzewczej. Odczytów dokonuje się zgodnie z § 4.

§ 8.

- 8.1. Rozliczeniu podlegają koszty dostawy ciepła do budynku określone na podstawie faktur dostawcy ciepła.
- 8.2. Rozliczenie dokonuje się odrębnie dla każdego budynku.
- 8.3. Zużycie ciepła określone dla każdego lokalu na podstawie ciepłomierza mieszkaniowego rozdzielone zostaje na ciepło zużyte na cele ogrzewania lokalu oraz ciepło zużyte na przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Udział ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody wyznaczony zostaje metodą szacunkową uwzględniającą przeciętny udział zużycia ciepłej wody w łącznym zużyciu wody w lokalu przy wykorzystaniu wskazań wodomierza mieszkaniowego. Przyjmuje się, że udział ten wynosi 38% (dane na podstawie analiz i publikacji). Powyższe nie dotyczy mieszkań niewyposażonych w logotermy (budynek przy Al. Armii Krajowej).
- 8.4. Rozliczenie całkowitego kosztu ciepła w budynku na poszczególne lokale następuje wg następującej zasady:
 - a) łączne koszty opłat stałych dostawcy ciepła przypadające na budynek powiększone o koszty zmienne ciepła z tytułu różnicy pomiędzy zużyciem ciepła rejestrowanym przez ciepłomierz główny, a sumą zużycia ciepła rejestrowaną przez ciepłomierze indywidualne, rozdzielone zostają na poszczególne lokale proporcjonalnie wg przypisanej lokalom powierzchni ogrzewanej centralnie,
 - b) całkowite koszty ciepła w budynku pomniejszone o koszty określone w punkcie 8.4.a) podzielone zostaną na:
 - koszty ciepła na cele ogrzewania w przypadku mieszkań niewyposażonych w logotermy,
 - koszty ciepła na cele ogrzewania i koszty ciepła na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej w przypadku mieszkań wyposażonych w logotermy; podział ten wyznacza się w oparciu o metodę określoną w punkcie 8.3.,
 - c) łączne koszty ciepła na cele ogrzewania przypadające na budynek rozdzielone zostają na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych, a w przypadku

mieszkań wyposażonych w logotermy dodatkowo pomniejsza się o szacowane zużycie ciepła w lokalu, zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej określone zgodnie z punktem 8.3.,

- d) przy określaniu kosztu ciepła w lokalu zużytego na cele ogrzewania, o którym mowa w punkcie 8.4.c stosuje się współczynniki korekcyjne lokalowe uwzględniające zróżnicowane straty ciepła lokali, wynikające z ich usytuowania w bryle budynku; wyznaczone są one na podstawie obliczeniowych strat ciepła, określanych na podstawie istniejącej dokumentacji technicznej budynku,
- e) łączne koszty ciepła na cele ciepłej wody użytkowej przypadające na budynek rozdzielone zostają na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych pomniejszonych o zużycie ciepła zużytego na cele ogrzewania lokalu określone zgodnie z punktem 8.3; powyższe dotyczy mieszkań wyposażonych w logotermy.

8.5. Kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów energii cieplnej powiększa się o:

- a) koszt przeprowadzenia rozliczenia,
- b) koszt odczytu – w sytuacji, gdy najemca nie udostępnił w terminach ustalonych odczytu, bądź wystąpiła potrzeba ponownego odczytu ciepłomierza lokalowego.
- c) koszt rozliczenia z tytułu zmiany użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego

W/w koszty stanowią odrębną pozycję w rozliczeniu, których wysokość ustalono w umowie zawartej pomiędzy Firmą rozliczeniową i ZTK.

§ 9.

9.1. Rozliczenie z Lokatorem z wnoszonych przez niego miesięcznych opłat za energię ciepłą następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego, przy czym:

- a) nadpłata zaliczona zostanie w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu użytkowania lokalu oraz na poczet przyszłych rozliczeń kosztów zakupu ciepła,
- b) niedopłata winna zostać uregulowana w całości w miesiącu otrzymania rozliczenia.

§ 10.

W przypadku uszkodzenia wodomierza c.w., ciepłomierza, bądź innych uszkodzeń lub śladów ingerencji w urządzenia systemu grzewczego lub rozliczeniowego, braku możliwości odczytu wodomierza z.w, ciepłomierza, ZTK:

- a) dochodzić się będzie odszkodowania od sprawcy uszkodzeń,
- b) najemca zostanie obciążony za dane pomieszczenie/lokal mieszkalny kosztami ogrzewania w wysokości iloczynu średniej wartości kosztów grzewczych m2 pow. budynku i powierzchni danego pomieszczenia/lokalu mieszkalnego.

§ 11.

W przypadku, gdy prawidłowy odczyt ciepłomierza mieszkaniowego, wodomierza zimnej wody jest niemożliwy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu (samoistne uszkodzenie bądź wada urządzenia pomiarowego), przy wykluczeniu uszkodzenia celowego, mogącego mieć wpływ na odczyt, rozliczenie kosztów ogrzewania w przedmiotowym lokalu dokonane zostanie wg średniego zużycia z lokali opomiarowanych w danym budynku w okresie rozliczeniowym.

IV. Postanowienia końcowe

§ 12.

Niedopuszczalna jest ingerencja najemcy w instalację ciepłą, a w szczególności :

- a) montaż dodatkowych grzejników, wymiana grzejników, bez zgody administratora,
- b) zmiana nastawy wstępnej zaworu,
- c) spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania,
- d) ingerencja w układy pomiarowe zarówno do pomiaru ciepła na cele c.o. jak i do pomiaru ilości zimnej wody.

§ 13.

Za stan techniczny zaworów termostatycznych oraz wodomierzy i ciepłomierzy odpowiada najemca lokalu.

§ 14.

Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego poinformowania ZTK o dostrzeżonych uszkodzeniach układów pomiarowych, zaworów termostatycznych.

§ 15.

15.1. Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów c.o. należy składać pisemnie do ZTK.

15.2. Rozpatrzenie odwołania nastąpi niezwłocznie po ustaleniu wszystkich okoliczności mających wpływ na przedmiot odwołania.

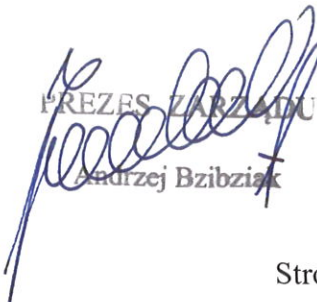
§ 16.

16.1. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów ciepła w budynkach wielorodzinnych zlokalizowanych przy ul. Sokolej, Orlej, Jastrzębiej oraz Alei Armii Krajowej z dnia 28.06.2022 r.

16.2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania.

SPECJALISTA
ds. administracji zasobu mieszkaniowego

Marzena Głodowska

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Bzibziak