

REGULAMIN

rozliczenia kosztów energii cieplnej zużytej do celów centralnego ogrzewania w budynkach komunalnych lub zarządzanych przez Gminę Biała

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (tj. z 2006 r. Dz. U. Nr 89 poz. 625 ze zm.);
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. Nr 194, poz. 1291);
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.);
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. z 2000 r. Dz. U. Nr 80 poz. 903 ze zm.);
5. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 ze zm.);
6. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.);
7. Umowy sprzedaży ciepła zawarte pomiędzy dostawcami ciepła, a Gminą Biała;
8. Umowy zawarte przez Gminę Biała z firmami rozliczeniowymi na indywidualne rozliczanie kosztów c.o. w poszczególnych lokalach znajdujących się w danym budynku.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w budynkach komunalnych lub zarządzanych przez Gminę Biała, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania.
2. Regulamin ma na celu określenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali w zależności od wyposażenia rodzaju instalacji (c.o.) przy dokonywaniu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania oraz ustalania opłat i zaliczek z tego tytułu.

§ 2

Określenie pojęć występujących w regulaminie:

1. Właściciel budynku – Gmina Biała z siedzibą: Rynek 10, 48-210 Biała.
2. Burmistrz – Burmistrz Białej.
3. Użytkownik lokalu - najemca lokalu, biorącego do używania lokal, osobę fizyczną lub prawną używającą lokal bez tytułu prawnego.

4. Lokal - lokal mieszkalny lub użytkowy tj. lokal przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej lub statutowej.
5. Odbiorca - każdy, kto otrzymuje lub pobiera energię ciepłą na podstawie umowy zawartej z przedsiębiorstwem energetycznym.
6. Dostawca - przedsiębiorstwo prowadzące działalność gospodarczą w zakresie przesyłania i dystrybucji ciepła oraz obrotu ciepłem.
7. Węzeł grupowy - węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek.
8. Układ pomiarowo-rozliczeniowy - dopuszczone do stosowania urządzenia (liczniki) służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła.
9. Okres rozliczeniowy dla rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest to okres dwunastu miesięcy tj. od 1 czerwca danego roku do 31 maja roku następnego.
10. Powierzchnia grzewcza - za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, w którym zainstalowane są grzejniki lub występuje ogrzewanie w stropach, w tym i powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników, a wchodzących w skład ogrzewanych mieszkań (np. przedpokój, WC, korytarz) - Zarządzenie Nr 13 Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 31 marca 1990r (Dz. U. GUS Nr 6, poz. 19). Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów, antresoli. W odniesieniu do lokalu użytkowego za powierzchnię ogrzewaną w systemie centralnego ogrzewania uważa się również ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania.

§ 3

1. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków na potrzeby ogrzewania lokali podejmuje właściciel budynku.
2. Koszty za zużyte ciepło oraz koszty związane z wyprodukowaniem ciepła w kotłowniach własnych są ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na budynki lub grupy budynków.

§ 4

1. Koszty dostawy ciepła dostawca dokonuje miesięcznie w podziale na koszty stałe i koszty zmienne z uwzględnieniem wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego zainstalowanego w węźle. W przypadku kotłowni prowadzonych przez właściciela budynku miesięczne koszty stanowią wynagrodzenia palaczy, zakup opału dokonywany jest zgodnie z zapotrzebowaniem.
2. Koszty zakupu energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania rozliczane są przez dostawcę w oparciu o stawki taryfowe zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki.
3. Koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku na potrzeby centralnego ogrzewania składają się z dwóch elementów kosztów:
 - 1) kosztów stałych,
 - 2) kosztów zmiennych.

Koszty stałe (zgodnie z Prawem energetycznym to:

- opłata za zamówioną moc cieplną wyliczona na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej w oparciu o dokumentację techniczną dla danego budynku wyrażoną w zł/MW,
- opłata abonamentowa naliczana za każdy punkt pomiarowy wyrażona w zł/szt,
- opłata stała przesyłowa za zamówioną moc cieplną wyrażona w zł/MW.

Koszty zmienne (zgodnie z Prawem Energetycznym to:)

- koszty zużycia energii cieplnej określane wg wskazań liczników (mierników) ciepła wyrażone w zł/GJ,
 - koszty zmienne opłaty przesyłowej wyrażony w zł/ GJ,
 - koszty zużycia nośnika grzewczego zł/m³.
4. Standardy jakościowe obsługi odbiorców oraz sposób fakturowania określa umowa zawarta pomiędzy dostawcą a odbiorcą ciepła.

III. USTALANIE ZALICZEK

§ 1

1. Użytkownik lokalu korzystający bezpośrednio z centralnego ogrzewania obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tego tytułu przez cały okres rozliczeniowy.
2. Zaliczka, o której mowa w ust. 1 ustalana jest w wysokości odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom, ustalonym przez Burmistrza, na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie i ewentualnie powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany cen ciepła (wzrost stawek taryfowych) powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów to dopuszczalna jest zmiana wysokości opłat ustalonych zaliczkowo. Decyzję o zmianie zaliczek podejmuje Burmistrz.
4. W przypadku budynków nowo przejętych, zaliczka ustalona zostanie w oparciu o przewidywane koszty zakupu ciepła lub dane uzyskane od dotychczasowego właściciela lub administratora bądź zarządcy budynku.
5. Powyższe zaliczki należy wносить miesięcznie równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
6. Obowiązek wnoszenia zaliczki powstaje:
 - 1) jeżeli lokal oddany jest do użytkowania (zawarta umowa najmu) do 10-tego dnia danego miesiąca to zaliczka uiszczana od miesiąca spisania umowy,
 - 2) jeżeli lokal oddany jest do użytkowania (zawarta umowa najmu) po 10-tym dniu danego miesiąca to zaliczka uiszczana jest od następnego miesiąca.
7. Obowiązek wnoszenia zaliczki ustaje ostatniego dnia miesiąca, w którym następuje protokolarne zdanie lokalu wraz z przekazaniem kluczy.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA W BUDYMKACH NIE WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI KOSZTÓW

§ 1

1. W budynkach, w których instalacje c.o. w danych lokalach są nieopomiarowane, koszty ciepła zakupionego u dostawców oraz koszty związane z wyprodukowaniem ciepła w kotłowniach własnych rozlicza właściciel budynku we własnym zakresie.
2. Rozliczenie kosztów dokonuje się za okres rozliczeniowy.

§ 2

1. Podstawą ustalania odpłatności za energię cieplną zużytą do ogrzania lokali jest suma kosztów poniesionych za zakupione i wyprodukowane ciepło w kotłowniach własnych.
2. Rozliczenie kosztów dokonuje się dzieląc sumę rzeczywistych kosztów przez powierzchnię grzewczą lokali z danego budynku lub budynków.
3. Otrzymany w ten sposób wynik stanowi koszt centralnego ogrzewania przypadający na 1m² powierzchni ogrzewanej w danym okresie rozliczeniowym dla poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych.
4. Dla każdego lokalu zestawiane są zaliczki na pokrycie kosztów z faktycznie poniesionymi kosztami. Porównanie zaliczek (przedpłat) i kosztów za okres rozliczeniowy daje wynik, tj. nadpłatę lub niedpłatę.

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW CIEPŁA W BUDYNKACH WYPOSAŻONYCH W PODZIELNIKI KOSZTÓW

§ 1

1. W budynkach, w których instalacje c.o. wyposażone są w podzielniki kosztów, rozliczenie centralnego ogrzewania dokonywane jest przez firmy specjalistyczne, z którymi zarządca budynku zawarł stosowne umowy na indywidualne rozliczanie kosztów.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów odczytu i rozliczenia ciepła w wysokości określonej w umowie zawartej przez właściciela budynku z firmą rozliczeniową.
3. Przedmiotem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania przy pomocy podzelników kosztów jest podział między indywidualnych użytkowników lokali kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania poniesionych dla ogrzania całej nieruchomości.
4. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się na podstawie wskazań licznika ciepła usytuowanego w układzie pomiarowo-rozliczeniowym.

§ 2

1. Podzielniki kosztów są montowane na grzejnikach zgodnie z zasadami montażu określonymi w Polskiej Normie.
2. Podzielnik kosztów c.o. jest własnością właściciela lokalu.
3. Podzielniki kosztów zamontowane na grzejnikach powinny być chronione przed uszkodzeniem mechanicznym. Stwierdzenie przez odczytującego uszkodzenia plomby, uszkodzenie rurki pomiarowej lub obudowy podzelnika, braku rurki, próby przemieszczenia w położeniu podzelnika na grzejniku traktowane będzie jako umyślne spowodowanie uszkodzenia i podlegać będzie sankcjom określonym w § 4 regulaminu.

4. Odczyty podzielników kosztów dokonują pracownicy firmy rozliczającej w terminie do miesiąca po zakończonym okresie rozliczeniowym oraz w obecności pełnoletniego użytkownika lokalu.
5. O terminie dokonywania odczytów użytkownicy lokali zostaną zawiadomieni, co najmniej z 5-cio dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników i dokonania odczytu.
7. Pracownicy firmy rozliczeniowej dokonują sprawdzenia prawidłowości zamontowania podzielnika i jego stanu technicznego. Wszelkie uwagi zgłaszane przez użytkownika lub stwierdzone przez pracownika firmy rozliczeniowej zostaną odnotowane w karcie odczytu.
8. 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 zostaje odnotowana w karcie. Ponowny odczyt zostanie dokonany w obecności pracownika właściciela budynku.
9. W przypadku braku zgody użytkownika lokalu na wejście do lokalu fakt ten zostaje zgłoszony do właściciela budynku. Wyznaczony zostaje nowy termin odczytu w obecności pracownika właściciela budynku.
10. Po zakończeniu odczytów w terminie głównym wyznaczony zostanie dodatkowy termin odczytów uzupełniający, o których użytkownicy lokali powiadomieni zostają przez ogłoszenie na klatkach schodowych lub indywidualnie co najmniej z 3-dniowym wyprzedzeniem.
11. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w dwóch terminach, dodatkowy odczyt może być dokonany na jego wniosek i koszt, w ciągu 7 dni od daty drugiego terminu.
12. Oryginał karty odczytu pracownik dostarcza do firmy rozliczeniowej, która dokonuje rozliczenia kosztów energii cieplnej poszczególnych lokali budynku a kopię przekazuje użytkownikowi lokalu.
13. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów przez użytkownika lokalu jest on zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym właściciela budynku, a ta firmę rozliczającą. Fakt ten z określeniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole. Po zgłoszeniu tego faktu użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztem wymiany podzielnika, a rozliczenie będzie przeprowadzone zgodnie z zasadami jak w § 4.

§ 3

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wykonane zostanie przez firmę rozliczającą na podstawie:
 - 1) kosztów wynikających ze zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (wg odczytów ciepłomierza lub ciepłomierzy zamontowanych w budynku),
 - 2) kosztów wynikających z opłat za zamówioną moc cieplną dla danego budynku,
 - 3) zaliczek ustalonych użytkownikom lokali na cele centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym,
 - 4) wyniku odczytów podzielników kosztów.

2. Koszty centralnego ogrzewania poniesione w każdej jednostce rozliczeniowej stanowiącej jeden budynek dzieli się na dwie grupy:
 - 1) koszty stałe w wysokości 50 % podlegające rozliczeniu wg m² powierzchni ogrzewanej,
 - 2) koszty zmienne w wysokości 50 % podlegające rozliczeniu na podstawie wskazań podzielników kosztów.
3. Koszt całkowity za centralne ogrzewanie dla użytkownika lokalu stanowi sumę kosztów stałych i zmiennych, do których doliczony jest również koszt za wykonane rozliczenie.

§ 4

1. Za lokale nieopomiarowane uważa się:
 - 1) lokal, w którym nie zostały zamontowane podzielniki kosztów (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika lokalu na montaż lub nieobecność użytkownika w lokalu),
 - 2) lokal, w którym odmówiono podpisu karty odczytu po wykonaniu sprawdzenia komisyjnego z udziałem przedstawiciela właściciela budynku,
 - 3) lokal, w którym nie dokonano odczytu ze względu na nieobecność użytkownika lokalu lub na brak zgody na odczyt.
2. Lokale nieopomiarowane rozliczane będą wg wyliczonego maksymalnego kosztu energii cieplnej w okresie rozliczeniowym odniesionego do 1 m² pow. ogrzewanej lokali w danym budynku.
3. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów w czasie trwania okresu rozliczeniowego za zużycie ciepła przez dany grzejnik będzie przyjęte zużycie tego grzejnika w okresie poprzednim.
4. Nie odczytanie jednego podzielnika lub jego brak nie wyklucza lokalu z systemu indywidualnych rozliczeń. Koszty takiego pomieszczenia będą wyliczane zgodnie z § 4 ust.2 rozdz. V.

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW CIEPŁA W BUDYNKACH WYPOSAŻONYCH W CIEPŁOMIERZE LOKALOWE

§ 1

1. W budynkach, w których w lokalach są opomiarowane instalacje c.o. w ciepłomierze, koszty dostawy i zużycia ciepła rozlicza właściciel budynku we własnym zakresie.
2. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania odbywać się będzie na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych oraz kosztów stałych ustalonych przez dostawcę. Koszty stałe rozliczane będą proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni grzewczej danego lokalu.
3. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza lokalowego do rozliczenia kosztów zużycia ciepła przyjęta będzie ilość ciepła wyliczona z okresu poprzedzającego uszkodzenie licznika w danym lokalu.
4. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza przez użytkownika lokalu jest on zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym właściciela budynku, a ta firmę

rozliczającą. Fakt ten z określeniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole. Po zgłoszeniu tego faktu użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztem wymiany ciepłomierza, a rozliczenie będzie przeprowadzone zgodnie z zasadami jak w § 4 rozdz.V.

VII. ROZLICZANIE NADPŁAT I NIEDOPLAT

§ 1

1. Burmistrz przekaze użytkownikowi lokalu rozliczenie kosztów i zestawienie zaliczek za okres rozliczeniowy maksymalnie w terminie do czterech miesięcy od zakończenia danego okresu rozliczeniowego.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu ma zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu, nadpłatę zalicza się na poczet tych zaległości.
3. Nadpłaty wynikające z rozliczenia ww. kosztów zaliczone będą na poczet bieżących opłat związanych z utrzymaniem lokalu. Na wniosek pisemny użytkownika lokalu nadpłata ta może zostać wypłacona w kasie Urzędu Miejskiego w Białej.
4. Niedopłata powinna być uregulowana przy najbliższej wpłacie opłat ustalonych za korzystanie z lokalu. W przypadku, gdy jest ona wyższa od miesięcznej opłaty za ogrzewanie lokalu dopuszcza się uregulowanie należności w ratach. W tym celu użytkownik lokalu winien wystąpić z wnioskiem o rozłożenie należności na raty.

§ 2

Zmiany użytkowników mieszkań rozliczane są następująco:

- 1) w przypadku zdania lokalu znajdującego się w budynku nie wyposażonego w podzielniki kosztów - w trakcie okresu rozliczeniowego - wnoszone opłaty zaliczkowe podlegają rozliczeniu w terminie określonym w § 1 pkt 1,
- 2) w przypadku zmiany użytkownika lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów, zostanie dokonany odczyt pośredni i koszty ogrzewania lokalu obciążą obu użytkowników wg wyników tego odczytu, w terminie określonym w § 1 pkt 1. W przypadku braku odczytu pośredniego koszty ogrzewania lokalu zostaną podzielone pomiędzy użytkowników proporcjonalnie do czasu użytkowania lokalu,
- 3) rozliczenie użytkowników lokali przy dobrowolnej zamianie jest możliwe pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia przez obydwie strony, że przyjmują na siebie skutki rozliczenia ciepła dla danego lokalu za cały okres rozliczeniowy,
- 4) rozliczenie kosztów c.o. w lokalach nie zasiedlonych (pustostanach) jest dokonywane wg zasad określonych w regulaminie a koszty te ponosi właściciel budynku.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 1

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania przyjmowane są w siedzibie właściciela budynku. Reklamacje te są rozpatrywane przez Burmistrza w terminie 30 dni od daty otrzymania. Natomiast reklamacje dotyczące rozliczeń wykonywanych przez firmy obce są przekazywane do rozpatrzenia przez daną firmę rozliczającą.
2. Właściciel budynku zobowiązuje się informować mieszkańców o bieżących działaniach związanych z eksploatacją sieci i urządzeń ciepłowniczych. Informacje w

tym zakresie wywieszane będą na tablicach informacyjnych znajdujących się w klatkach schodowych.

§ 2

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić właściciela budynku w przypadku uszkodzenia instalacji c.o. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów, zaworu termostatycznego itp. pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
2. Uszkodzenia, o których mowa w pkt 1, a powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, właściciel budynku usuwa nieodpłatnie.
3. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody właściciela budynku, a w szczególności:
 - 1) zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
 - 2) demontaż grzejników lub likwidacja,
 - 3) spuszczenie wody z instalacji c.o.,
 - 4) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych lub regulacyjnych,
 - 5) uszkodzenie podzielnika kosztów, plomby, zmiana miejsca zamocowania podzielnika, oraz każde inne działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
4. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez właściciela budynku, w przeciwnym razie właściciel zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji c.o. do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.