

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dla budynków wyposażonych w ciepłomierze indywidualne

I. Podstawy prawne

§ 1

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o:

- 1/ Ustawę z dnia 21 czerwca 1994r „o własności lokali”(tj Dz.U z 2018 poz.716 z późn. zm)
- 2/ Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r Prawo energetyczne (tj. Dz.U z 2020 poz.833 z późn. zm.)
- 3/ Ustawę z dnia 7 lipca 1994r – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020 poz. 1333 z późn. zm.)
- 4/ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019 poz.1065 z późn. zm.)
- 5/Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków z dnia 16 sierpnia 1999 r (Dz.U z 1999r nr 74 poz.836 z późn. zm.)
- 6/Ustawę z dnia 11 maja 2001 Prawo o miarach (tj Dz.U z 2020 poz.2166 z późn. zm.)
- 7/ Rozporządzenie Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U z 2019 poz.759)
- 8/Umowę sprzedaży energii cieplnej zawartą z dostawcą ciepła Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej S.A.w Tarnowie

II. Definicje określeń użytych w regulaminie

§ 2

Ileokroć w Regulaminie jest mowa o:

- 1/ **dostawcy** – dostawcę energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania.
- 2/ **zarządcy nieruchomości** – należy przez to rozumieć Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. w Tarnowie.
- 3/ **użytkownika lokalu** – należy przez to rozumieć:
 - a/ najemcę lokalu mieszkalnego lub osobę używającą lokal mieszkalny na podstawie innego tytułu niż prawo własności;
 - b/ właściciela , który posiada umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wpis w księdze wieczystej ;
 - c/ osobę zamieszkujejącą w lokalu mieszkalnym bez tytułu prawnego;
 - d/ osobę wykorzystującą lokal na inne cele niż mieszkalne .
- 4/ **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub użytkowy.
- 5/ **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
- 6/ **lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć lokale wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (lokale handlowe , usługowe, biurowe, garaże itp.).
- 7/ **pomieszczeniu wspólnego użytku** – należy przez to rozumieć: klatki schodowe, pralnie, suszarnie, korytarze piwniczne, strychy i inne pomieszczenia służące do wspólnego użytkowania.
- 8/ **węźle ciepłowniczym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie w budynku jednostki rozliczeniowej, w którym zamontowane są, połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do

zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych, wraz z przyrządami pomiarowymi.

9/ nośniku ciepła – należy przez to rozumieć wodę uzdatnioną, służącą do przekazywania ciepła z wężła cieplnego do lokali.

10/powierzchni użytkowej lokalu – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek. Do powierzchni użytkowej lokalu nie zalicza się: piwnic, klatek schodowych, wózkowni i innych pomieszczeń, znajdujących się poza lokalem.

11. taryfa - jest to zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowany przez przedsiębiorstwo energetyczne i wprowadzany jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców w trybie określonym ustawą.

12. kosztach zakupu ciepła – należy przez to rozumieć całkowite koszty zakupu, ciepła stałe i zmienne, rozliczane z dostawcą ciepła na podstawie zatwierdzonej taryfy dla ciepła oraz zawartej umowy z dostawcą, regulującej szczegółowe parametry zakupu ciepła dla danej jednostki rozliczeniowej.

13/kosztach stałych zakupu ciepła - należy przez to rozumieć opłaty za gotowość dostawcy ciepła do dostarczania ciepła, w celu utrzymania właściwej temperatury. Koszty stałe ustalane są wg obowiązującej taryfy za ciepło i obejmują dla danej jednostki rozliczeniowej opłaty za :

- zamówioną moc cieplną;
- przesył - opłata stała.

14/kosztach zmiennych zakupu ciepła – należy przez to rozumieć opłaty za faktycznie pobrane ciepło, ustalane wg zużycia, zarejestrowane ciepłomierzem zlokalizowanym w węźle cieplnym, wg obowiązującej taryfy za ciepło , na które składają się opłaty za:

- dostarczone ciepło;
- przesył – opłata zmienna;
- uzupełnienie nośnika ciepła wg wskazań wodomierzy zamontowanych w węźle cieplnym.

15.jednostce rozliczeniowej (budynku) – należy przez to rozumieć nieruchomość zabudowaną budynkiem z wydzielonym wspólnym urządzeniem pomiarowym/grupą urządzeń pomiarowych.

16/ okresie rozliczeniowym – należy przez to rozumieć rok kalendarzowy od 01.01 do 31.12 z zastrzeżeniem, że pierwszego rozliczenia dokonuje się za okres od daty objęcia lokalu przez użytkownika /wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie i indywidualny ciepłomierz/ do końca roku kalendarzowego, w którym zdarzenie to miało miejsce. Jeżeli objęcie lokalu przez użytkownika /wyposażenie lokalu w centralne ogrzewanie i indywidualny ciepłomierz/ następuje w miesiącach listopad lub grudzień danego roku, pierwszy okres rozliczeniowy skończy się 31.12 następnego roku kalendarzowego.

17. ciepłomierzu indywidualnym- należy przez to rozumieć przyrząd pomiarowy – licznik ciepła służący do pomiaru ilości ciepła pobranego dla potrzeb centralnego ogrzewania danego lokalu.

18. ciepłomierzu głównym – należy przez to rozumieć przyrząd pomiarowy usytuowany w węźle cieplnym, służący do pomiaru zużycia ciepła przez jednostkę rozliczeniową.

19/ legalizacji ciepłomierzy – należy rozumieć zespół czynności obejmujących sprawdzenie, stwierdzenie i poświadczenie dowodem legalizacji (wydanym przez uprawniony podmiot), że przyrząd pomiarowy spełnia wymagania metrologiczne.

III. Postanowienia ogólne

§ 3

Regulamin określa zasady ustalania i rozliczania kosztów dostawy ciepła do położonych w budynku lokali wyposażonych w ciepłomierze indywidualne.

§ 4

Zarządca nieruchomości pośredniczy w dostawie ciepła do celów centralnego ogrzewania pomiędzy dostawcą a użytkownikiem lokalu.

§ 5

Energia ciepła dostarczana jest do jednostki rozliczeniowej przez dostawcę ciepła do węzła cieplnego, którego wyposażenie stanowi własność dostawcy.

§ 6

1. W jednostce rozliczeniowej energia ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania rozprowadzana jest do poszczególnych lokali z węzła cieplnego poprzez wewnętrzną instalację będącą w całości częścią wspólną nieruchomości.

2. Poszczególne elementy instalacji centralnego ogrzewania w tym w szczególności: piony, poziomy, rury przyłączeniowe (gałązki), grzejniki, zawory regulacyjne podpionowe, zawory termostatyczne, liczniki ciepła itp. bez względu na odrębną własność lokalu stanowią integralne elementy wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w jednostce rozliczeniowej.

§ 7

1. Zarządca nieruchomości na każdym ciepłomierzu indywidualnym umieszcza plomby zabezpieczające i sporządza na tą okoliczność protokołów.

2. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych okres ponownej legalizacji ciepłomierza wynosi 5 lat.

IV. Zasady ustalania kosztów centralnego ogrzewania lokalu

§ 8

1. Rozliczenia kosztów dostawy centralnego ogrzewania do jednostki rozliczeniowej (budynku) dokonuje się na podstawie umowy z dostawcą, wg wskazań ciepłomierza głównego zamontowanego w węźle cieplnym w jednostce rozliczeniowej oraz aktualnej taryfy dla danej grupy taryfowej, na podstawie której dostawca wystawia comiesięczne faktury.

2. Stałe koszty ciepła do celów centralnego ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu w przeliczeniu na 1m² powierzchni.

3. Zmienne koszty ciepła do celów centralnego ogrzewania rozlicza się wg. wskazań ciepłomierzy indywidualnych.

§ 9

1. Jeżeli ciepłomierz indywidualny znajduje się w lokalu, użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępniać zajmowany lokal w celu dokonywania odczytu ciepłomierzy indywidualnych, ich konserwacji, naprawy, wymiany i plombowania, kontroli stanu technicznego i prawidłowości działania.

2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do niezwłocznego zgłaszania zarządcy wszelkich nieprawidłowości w pracy ciepłomierzy, w tym uszkodzeń, naruszenia plomb oraz do poniesienia powstałych z przyczyn leżących po stronie użytkownika, kosztów naprawy lub wymiany ciepłomierzy indywidualnych wg cen obowiązujących na dzień wymiany lub naprawy.

3. W przypadku zgłoszenia przez Użytkownika lub stwierdzenia przez osobę dokonującą odczytu, awarii ciepłomierza indywidualnego, podstawą do rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania dla tego lokalu, za okres do dnia jego wymiany, jest średnie zużycie ciepła wykazywane przez ten ciepłomierz w poprzednim okresie rozliczeniowym.

4. W przypadku braku możliwości ustalenia średniego zużycia ciepła, na podstawie wskazań ciepłomierza indywidualnego, w sposób opisany w punkcie 3, rozliczenie lokalu o którym mowa w punkcie 3. w zakresie kosztów zmiennych, dokonane zostanie w sposób ryczałtowy, przy czym do rozliczenia ryczałtowego przyjęte zostanie średnie zużycie ciepła w budynku, w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokalu.

5. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu ciepłomierza indywidualnego, zniszczenia lub uszkodzenia ciepłomierza, w tym stwierdzenia naruszenia plomb lub wystąpienia innych przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu, które uniemożliwiają dokonanie prawidłowego odczytu - rozliczenie lokalu, w zakresie kosztów zmiennych, dokonane zostanie w sposób ryczałtowy, przy czym do rozliczenia ryczałtowego przyjęte zostanie średnie zużycie ciepła w budynku, w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokalu, podwyższone o 20%.

§ 10

1. Odczytu wskazań ciepłomierzy indywidualnych dokonują pracownicy zarządcy na koniec każdego roku kalendarzowego (w ostatnie dni pracujące miesiąca grudnia) drogą radiową.

2. W przypadku przekazywania lokalu przez użytkownika do dyspozycji zarządcy lub zmiany użytkownika w trakcie roku kalendarzowego, dokonuje się odczytu pośredniego ciepłomierza.

3. Na zgodny wniosek użytkownika przekazującego i przejmującego lokal dopuszczalne jest przejście – przekazanie zobowiązań z tytułu kosztów centralnego ogrzewania na podstawie złożonych u zarządcy pisemnych oświadczeń.

§ 11

1. Dla potrzeb ustalenia kosztów centralnego ogrzewania uwzględnia się :

- a. cenę 1 MW mocy zamówionej dla danej grupy taryfowej;
- b. cenę 1 GJ ciepła zużytego w jednostce rozliczeniowej dla danej grupy taryfowej;
- c. cenę 1 m³ nośnika ciepła dla danej grupy taryfowej.

2. Koszty centralnego ogrzewania ustala się w oparciu o faktury zakupu energii cieplnej obejmujące:

a. koszty stałe, wynikające z faktur, naliczane przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego, na które składają się:

- opłata za moc zamówioną, stanowiąca iloczyn wielkości mocy zamówionej dla danej jednostki rozliczeniowej i ceny 1MW mocy zamówionej dla danej grupy taryfowej odbiorców w okresie rozliczeniowym;

- opłata przesyłowa, stanowiąca iloczyn wielkości mocy zamówionej dla danej jednostki rozliczeniowej i ceny 1MW za przesył dla danej grupy taryfowej odbiorców w okresie rozliczeniowym.

b. koszty zmienne, wynikające z faktur, związane ze zużyciem energii cieplnej, naliczane w okresie jej dostarczania do jednostki rozliczeniowej na które składają się:

- koszt energii cieplnej, stanowiący iloczyn ilości dostarczonego ciepła w sezonie grzewczym wg wskazań ciepłomierza w węźle cieplnym i ceny 1 GJ ustalonej przez dostawcę ciepła dla danej grupy taryfowej odbiorców w okresie rozliczeniowym;

- zmienna opłata przesyłowa, stanowiąca iloczyn dostarczonego ciepła w sezonie grzewczym wg wskazań ciepłomierza w węźle cieplnym i ceny 1 GJ za przesył, ustalonej przez dostawcę ciepła dla danej grupy taryfowej odbiorców w okresie rozliczeniowym;

- koszt uzdatnionej wody uzupełniającej instalację centralnego ogrzewania, stanowiący iloczyn ilości pobranej wody i ceny 1m³ wody uzdatnionej określonej w taryfie.

V. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokalu.

§ 12

1. Rozliczanie kosztów zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy odbywa się z uwzględnieniem wskazań ciepłomierzy indywidualnych i uwzględnia podział na koszty stałe i zmienne.
2. Koszty stałe (wynikające z faktur) rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni danego lokalu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni.
3. Koszty zmienne (wynikające z faktur) rozliczane są w oparciu o wskazania ciepłomierza z zastrzeżeniem par.9 ust.3,4 i 5.
4. Rozliczenie kosztów zmiennych dokonywane jest w następujący sposób:
 - po dokonaniu odczytów jednostek wyrażonych w GJ z ciepłomierzy indywidualnych dokonuje się ich sumowania z całego budynku;
 - koszty zmienne za dany okres rozliczeniowy dzieli się na ilość GJ odczytanych ze wszystkich ciepłomierzy indywidualnych w budynku;
 - uzyskany wynik stanowi koszt 1 GJ tj jednostki ciepła dla budynku;
 - wyliczony koszt 1 GJ mnoży się przez ilość zużytych GJ w poszczególnych lokalach wykazanych przez ciepłomierze indywidualne. Wyliczenie to stanowi koszt zmienny ogrzewania lokalu za dany okres rozliczeniowy.

VI. Zasady odpłatności za centralne ogrzewanie lokalu

§ 13

1. Opłaty za dostawę centralnego ogrzewania wnosi się w formie miesięcznych zaliczek, płatnych do 10-go dnia każdego miesiąca.
2. Wysokość zaliczek ustalana jest jednakowo dla wszystkich lokali usytuowanych w budynku w pln za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Dopuszcza się, na uzasadniony pisemny wniosek użytkownika lokalu, ustalenie dla poszczególnego lokalu zaliczki indywidualnej.
3. Zaliczki kalkulowane są w oparciu o faktyczne koszty centralnego ogrzewania poniesione w poprzednim okresie rozliczeniowym, prognozowane ceny zakupu ciepła oraz prognozowane zużycie ciepła dla jednostki rozliczeniowej, na okres od dnia 1 kwietnia danego roku, do dnia 31 marca roku następnego. Od dnia 1 kwietnia każdego roku i w przypadku znaczących zmian cen ciepła, zaliczki te mogą ulegać zmianie.
4. Zmiana zaliczek nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy i zostanie wprowadzona za pisemnym powiadomieniem użytkownika lokalu.
5. Ostatecznego rocznego rozliczenie kosztów dostawy centralnego ogrzewania do poszczególnych lokali dokonuje zarządca do dnia 31 marca roku kalendarzowego następnego po roku, w którym koszty zostały poniesione.
6. Koszty centralnego ogrzewania wyliczone zgodnie z par.11 porównane zostaną z sumą wpłaconych zaliczek w ciągu okresu rozliczeniowego przez użytkowników poszczególnych lokali. Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów dostawy centralnego ogrzewania a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie miesięcznych zaliczek, regulowana jest w sposób następujący:
 - a) nadpłatę – zalicza się na poczet najbliższych wymagalnych opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu, zwraca na wskazy rachunek bankowy;
 - b) niedopłatę – użytkownik lokalu wnosi przy uiszczaniu opłaty miesięcznej za używanie lokalu, w miesiącu następnym po dokonaniu i przedstawieniu mu rozliczenia;

c) w przypadku użytkowników posiadających zadłużenia finansowe związane z lokalem (wobec zarządcy /wspólnoty mieszkaniowej) nadpłatę zalicza się, w pierwszej kolejności, na poczet tego zadłużenia.

§ 14

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w jednostce rozliczeniowej dokonuje się w formie indywidualnego rozliczenia dla każdego użytkownika lokalu.
2. Indywidualne pisemne rozliczenie dostarcza się użytkownikom do lokali lub do przynależnych do lokali skrzynek pocztowych. Osobom które pisemnie zgłoszą inny adres korespondencyjny, rozliczenie doręczane będzie na wskazany adres listem zwykłym.
3. Rozliczenie przekazane użytkownikowi w sposób opisany w ustępie poprzedzającym uznaje się za skutecznie doręczone.

VII Reklamacje

§ 15

1. Użytkownik lokalu może wnieść do zarządcy reklamację w sprawie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania wyłącznie pisemnie, w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. Reklamacja złożona po upływie terminu określonego w ust. 1 powyżej nie podlega rozpatrzeniu.
3. Reklamacja złożona w terminie zostaje rozpatrzona w okresie do 30 dni od daty jej złożenia.
4. Należności z tytułu uznanych reklamacji będą zaliczone do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.

VIII Postanowienia końcowe

§ 16

1. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania mogą być wykonywane wyłącznie za pisemną zgodą zarządcy. Prace związane z ingerencją w instalację centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, mogą być prowadzone wyłącznie w czasie pomiędzy zakończeniem a rozpoczęciem sezonu grzewczego i zakończone nie później niż do dnia 15 września danego roku.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie, obowiązują przepisy kodeksu cywilnego.

Tarnów dnia 03.02.2021 r.