

Uchwała nr 13/2024

Zarządu Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Busku-Zdroju z dnia 01.10.2024r.

w sprawie : wprowadzenia Regulaminu rozliczania dostaw ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie w budynkach stanowiących zasoby mieszkaniowe Gminy Busko-Zdrój .

Działając na podstawie § 3 ust.5 pkt.9) Regulaminu Zarządu Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. w Busku-Zdroju , uchwala się co następuje :

§ 1

Wprowadza się Regulamin rozliczania dostaw ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie w budynkach będących własnością Gminy Busko-Zdrój , w tym :

- os. Kolonia Górka 6
- os. Kolonia Górka 6A
- os. Kolonia Górka 7
- Młyny 93
- Owczary , ul. Długa 101

§2

Z dniem 30.09.2024r. traci moc Uchwała Zarządu MPGK sp. z o. o. w Busku-Zdroju Nr 14/2020 z dnia 11.12.2020r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.10.2024r.

Otrzymują:
ZT, TM, ZB



PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Krzysztof Kruczyński



REGULAMIN ROZLICZANIA DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKÓW I DOKONYWANIA ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI ZA CENTRALNE OGRZEWANIE W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH ZASOBY MIESZKANIOWE GMINY BUSKO- ZDRÓJ,

w tym:

- Kolonia Górka 6,
- Kolonia Górka 6a,
- Kolonia Górka 7,
- Owczary, ul. Długa 101,
- Młyny 93.

PODSTAWA PRAWNA

- 1) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r., poz. 532 ze zm.),
- 2) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: T.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1145 ze zm.),
- 3) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r., poz. 611),
- 4) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz.833 ze zm.),
- 5) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2020r., poz. 1333 ze zm.).

I . Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:

1. Gmina Busko-Zdrój - należy przez to rozumieć właściciela zasobów mieszkaniowych.
2. Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. (MPGK)- należy przez to rozumieć Zarządcę zasobu mieszkaniowego



3. Lokal - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny, użytkowy, garaż lub pomieszczenie o innym przeznaczeniu wyposażone w instalację C O.
4. Użytkownik lokalu- należy przez to rozumieć najemcę i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
5. Własne źródła ciepła- źródło ciepła będące własnością Gminy wytwarzające i dostarczające ciepło do jej zasobów (kotłownie).
6. Obce źródła ciepła/ zewnętrzny dostawca ciepła- należy przez to rozumieć przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające ciepło do zasobów mieszkaniowych.
7. Koszty ciepła - należy przez to rozumieć koszty ponoszone przez Zarządcę na rzecz dostawcy ciepła, na które składają się koszty stałe i zmienne.

II . Postanowienia ogólne

§ 1

1. Koszty dostawy ciepła do budynków stanowią wydatki ponoszone przez Zarządcę w związku z :

- 1) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem własnych źródeł ciepła i związanymi z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.

2. Zasady określone w Regulaminie mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność Gminy i zarządzanych przez MPGK, tj.:

- Kolonia Górka 6
- Kolonia Górka 6A,
- Kolonia Górka 7,
- Owczary, ul. Długa 101,
- Młyny 93.

§ 2

1. Kosztem dostawy ciepła w przypadku zakupu energii cieplnej z obcych źródeł są koszty ponoszone przez MPGK na rzecz dostawcy ciepła z tytułu dostarczonego ciepła. W przypadku dostawy ciepła do ogrzewania lokali poprzez węzły grupowe, koszty dostawy ciepła dla poszczególnych budynków ustala się proporcjonalnie powierzchnią ogrzewaną tego budynku do sumy powierzchni ogrzewanej w budynkach objętych dostawą ciepła z węzła grupowego. Koszty utrzymania i



eksploatacji źródeł ciepła i instalacji w budynkach wraz z grzejnikami są zaliczane do kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości i części przeznaczonych do wspólnego korzystania.

2. Kosztem dostawcy ciepła w przypadku eksploatacji źródeł ciepła są koszty wytwarzania ciepła obejmujące koszty eksploatacji i utrzymania źródeł ciepła, sieci przesyłowych, węzłów cieplnych i inne związane z wytwarzaniem, dostarczaniem ciepła do użytkowników (m. in. koszty zakupu opału, koszty wynagrodzenia palacza, koszty energii elektrycznej), za wyjątkiem instalacji wewnętrznych wraz z grzejnikami, których koszty eksploatacji i utrzymania są zaliczone do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

§ 3

1. Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane w podziale na koszty stałe i koszty zmienne.

1.1 Koszty stałe składają się z :

- kosztów wynikających z mocy zamówionej,
- opłat za przesył,
- opłat abonamentowych,
- koszty wynagrodzenia palacza,
- kosztów na ogrzanie części wspólnych nieruchomości

1.2 Koszty zmienne składają się m. in. z:

- opłat za zużyte ciepło,
- koszty zakupu opału,
- opłat zmiennych za przesył.

Koszty stałe i zmienne związane z dostawą energii cieplnej rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.



§ 4

1. Jednostkę rozliczeniową kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dla kosztów stałych i zmiennych w budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów stanowi 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Rozliczenie opłat stałych i zmiennych dla budynków wymienionych w §1 pkt. 2, które nie posiadają urządzeń pomiarowych umożliwiających określenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania odbywa się zgodnie z fakturami obciążeniowymi dostawcy w celu proporcjonalnego podziału kosztów dla każdego lokalu.

III . Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła

§ 5


1. Koszty dostawy ciepła są rozliczane odrębnie dla następujących budynków wymienionych w §1 pkt 2 niniejszego Regulaminu.

§ 6

1. Koszty dostawy ciepła do budynków wymienionych w §1 pkt 2 rozliczane są w okresach od 1 stycznia do 31 grudnia.
2. Pierwszy okres rozliczeniowy w budynkach nowo podłączonych do zewnętrznego źródła ciepła jest ustalany indywidualnie przez Zarządcę.
3. Koszty stałe i zmienne dzielone są na lokale proporcjonalnie do udziału powierzchni lokalu, w ogólnej sumie powierzchni wszystkich lokali budynku.

IV .Ustalenie opłat za dostawę ciepła do lokali

§ 7

1. Opłaty za dostawę ciepła do lokali są ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła dostarczanego do budynków, o którym mowa w §6 obliczonej na podstawie trzech okresów rozliczeniowych.
- 

2. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące wzrost wysokości kosztów, dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali na podstawie uchwały Zarządcy.

3. Opłaty są pobierane przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

§ 8

1. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty za zużycie ciepła do celów centralnego ogrzewania w formie zaliczek miesięcznych w terminach i w sposób określony w regulaminie rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za lokale.

2. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Zarządca zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba, że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Zarządcy wyprzedzające powiadomienie użytkowników lokali.

§ 9

1. Jeżeli faktyczne koszty zużycia ciepła w danym okresie rozliczeniowym w budynkach nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe są wyższe niż suma wpłaconych zaliczek, różnica ta podlega wpłacie na rzecz Zarządcy do 30-stu dni od daty otrzymania pisemnego rozliczenia.

2. W budynkach niewyposażonych w urządzenia pomiarowe, różnicę o której mowa w ust. 1 uwzględnia się przy obliczeniu zaliczki na następny okres rozliczeniowy na podstawie kosztów zużycia ciepła w poprzednim okresie.

3. W przypadku wystąpienia nadwyżki przychodów nad kosztami w budynkach, o których mowa w ust. 2 różnica jest zaliczana na poczet istniejącego zadłużenia lub na poczet przyszłych należności.

4. W przypadku opóźnienia we wnoszeniu dopłat, o których mowa w ust.1 Zarządca jest uprawniony do naliczenia odsetek za każdy dzień opóźnienia.



§ 10

1. Użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego do ogrzewania 1 raz w roku.
2. Użytkownik lokalu może reklamować na piśmie prawidłowość rozliczenia rocznego w ciągu 14-stu dni od daty otrzymania rozliczenia. Zarządca zobowiązany jest do udzielania odpowiedzi na zgłoszoną reklamację w ciągu 8 tygodni.

§ 11

1. W przypadku, gdy suma zaliczek wpłaconych nie pokryje należności wynikającej z rozliczenia za ciepło dostarczone na ogrzewanie, użytkownik obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę (niedopłata) w terminie 30-stu dni od daty dostarczenia rozliczenia.
2. Na pisemny uzasadniony wniosek użytkownika, dopuszcza się możliwość wniesienia dopłaty, o której mowa w ust. 2 w miesięcznych ratach w wysokości uzgodnionej z Zarządcą.
3. Faktyczne koszty użytkownika poniesione na dostawę ciepła do lokalu mieszkalnego w danym okresie rozliczeniowym są podstawą do wyliczenia przedpłat miesięcznych na kolejny rok kalendarzowy.

§ 12

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu i powiadomienia o tym Zarządcy rozliczenie z użytkownikiem zwalnającym lokal następuje w terminie, o którym mowa w § 10 ust. 1 niniejszego Regulaminu, proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu.
2. Postanowienia z ust. 1 nie dotyczą przypadku, gdy zmiana użytkownika jest następstwem wstąpienia w stosunek najmu w trybie przewidzianym w art. 691 §1 Kodeksu Cywilnego.

§ 13

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym uszkodzeniu instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz lokalu, zaworu termostatycznego pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.



2. Uszkodzenie o którym mowa w ust. 1 powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu Zarządca usuwa nieodpłatnie.
3. W przypadkach spornych trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia Zarządca powołuje komisję celem ich zbadania.

§ 14

1. Każda ingerencja użytkownika w instalację ogrzewania bez zgody Zarządcy, a w szczególności:

- a) zabudowanie dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmian,
- b) zmiany nastaw wstępnych, spuszczenie wody z instalacji, usunięcie lub powiększenie kryzy,

stanowi rażące naruszenie obowiązków przez użytkownika lokalu w związku z czym, zabrania się wszelkich zmian w obrębie mieszkaniowej instalacji grzewczej mogącej mieć wpływ na ogrzewanie.

§ 15

1. Użytkownika dopuszczającego się samowolnie czynności wyszczególnionych poniżej Zarządca obciąży następującymi opłatami:

- za zabudowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego- użytkownik zostanie obciążony karą umowną w kwocie równoważnej kosztom miesięcznego zużycia ciepła, ustalonych na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę ciepła za jego dostarczenie, po cenie obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia.
- za usunięcie lub powiększenie kryzy – kosztem montażu właściwej kryzy oraz kosztem opróżnienia i napełnienia instalacji centralnego ogrzewania, oraz innymi uzasadnionymi kosztami związanymi z wykonaniem powyższego,
- za zmianę nastawy wstępnej zaworu, która określona jest w dokumentacji – użytkownik zostanie obciążony karą umowną w kwocie równoważnej kosztom miesięcznego zużycia ciepła, ustalonych na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę ciepła za jego dostarczenie, po cenie obowiązującej w miesiącu ujawnienia zdarzenia,



- za spuszczenie wody z instalacji grzewczej – kosztem uzupełnienia zładu,
- za samowolny demontaż grzejnika – kosztami przywrócenia do stanu pierwotnego.

2. W przypadku, jeżeli w/w opłaty nie pokryją szkody, Zarządca może dochodzić odszkodowania uzupełniającego w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

1. Niesprawny zawór termostatyczny nie upoważnia użytkownika lokalu do wykonania innego rozliczenia niż indywidualne, o którym mowa w niniejszym Regulaminie.

§ 17

1. Uruchomienie i zakończenie sezonu grzewczego następuje na podstawie decyzji Zarządcy, uwzględniającej warunki atmosferyczne i prognozę pogody.

2. Najemcy lokali, w których zdemontowane zostały grzejniki, ponoszą opłatę stałą za ciepło dostarczone na cele centralnego ogrzewania.

§ 18

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Zarządcę Nieruchomości w dniu 01.10.2024 r. z mocą obowiązującą od bieżących okresów rozliczeniowych określonych w § 6 ust. 1 i 2 niniejszego Regulaminu.

FREZES ZARZĄDU
mgr inż. Krzysztof Kryczka