

Uchwała nr 4/2021

Zarządu Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej

Sp. z o.o. w Busku-Zdroju

w sprawie: wprowadzenia Regulaminu rozliczania dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych w budynku gminnym przy ul. Bohaterów Warszawy 114 w Busku-Zdroju

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

uchwała się co następuje:

§ 1

Wprowadza się Regulamin rozliczania dostawy ciepła do budynku i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie w budynku przy ul. Bohaterów Warszawy 114 stanowiący zasób mieszkaniowy Gminy Busko-Zdrój.

§ 2

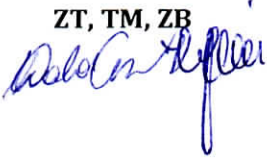
Uchwała wchodzi w życie z dniem 05.02.2021 roku.

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Krzysztof Kryczka

Otrzymują:

ZT, TM, ZB



REGULAMIN

Rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych w budynku gminnym przy ul. Bohaterów Warszawy 114 w Busku-Zdroju .

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716)
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (T.j. Dz. U. z 2020 r. poz.1910 ze zm.)
3. 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 2020 r. poz. 718; ze zm.)
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (T.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1065; zm.)

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia niniejszego Regulaminu określają zasady indywidualnego rozliczenia kosztów wytworzenia ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania w budynkach wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła .

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Lokal - lokal mieszkalny.
2. Użytkownik lokalu - najemca lokalu, osoba(y) użytkująca(e) lokal bez tytułu prawnego.
3. Dostawca - dostawca gazu.
4. Zarządca – podmiot, któremu na podstawie stosownego dokumentu powierzono zarządzanie lokalami mieszkalnymi (Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Busku-Zdroju)
6. Sezon grzewczy - okres, w którym ciepło dostarczane jest do budynków.
7. Okres rozliczeniowy - okres określony datami, pomiędzy jednym, i drugim rozliczeniem.
8. Koszty całkowite – całość kosztów związana z zakupem gazu i jego rozliczeniem. Składają się na nie: koszty zakupu gazu i koszty rozliczenia.
9. Koszty zakupu gazu – należność, którą Zarządca zobowiązany jest zapłacić dostawcy paliwa gazowego.
10. Koszty rozliczenia- należność, którą użytkownik lokalu zobowiązany jest zapłacić firmie rozliczeniowej.
11. Liczniki ciepła – urządzenia zapewniające dostawę energii cieplnej na cele ogrzewania dla poszczególnych lokali.
12. C.O. - centralne ogrzewanie

§ 3

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki C.O. oraz powierzchnię użytkową pomieszczeń nie posiadających

- grzejników a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni balkonów, loggii i tarasów. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie piwnic przynależnych do lokali, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalacje centralnego ogrzewania.

§ 4

1. Na koszt wytworzenia ciepła składa się koszt zakupu gazu oraz koszt utrzymania kotłowni.
2. Na koszt zakupu gazu składają się :
 - a) opłata abonamentowa (handlowa) (w zł/punkt pomiarowy x 12 m-cy)
 - opłata stała
 - b) opłata za paliwo gazowe (w zł/MWh x ilość m-cy sezonu grzewczego)
 - opłata zmienna
 - c) opłata sieciowa stała
 - d) opłata sieciowa zmienna

§ 5

Obsługi systemu indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła dokonuje specjalistyczna firma na podstawie umowy zawartej z Odbiorcą.

ODCZYTY URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

§ 6

1. Pierwszy okres rozliczeniowy trwa od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.
2. Początek nowego okresu rozliczeniowego następuje w dniu następnym po zakończeniu okresu poprzedniego

§ 7

1. Odczyty urządzeń pomiarowych (liczników ciepła) dokonywane są w ciągu ustalonych 7 dni, które przypadać muszą po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
2. Termin odczytu jest podawany każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 7 dniowym poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych w budynku.

§ 8

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, dotychczasowy użytkownik zobowiązany jest zgłosić do Zarządcy termin opuszczenia lokalu celem uzgodnienia terminu dokonania odczytu pośredniego urządzeń pomiarowych.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym rozliczenie nastąpi proporcjonalnie do okresu zajmowania lokalu i zgodnie z odczytem na dzień opuszczenia lokalu.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 9

Rozliczenie kosztów dostawy ciepła, polega na:

1. Obliczeniu kosztów dostarczonego ciepła do poszczególnych lokali na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych ,
2. Zbilansowaniu wyznaczonych dla poszczególnych lokali kosztów energii cieplnej i sumy zaliczek wniesionych przez użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym ,
3. Wylczeniu kwoty zwrotu lub dopłaty indywidualnie dla każdego użytkownika lokalu ,

4. Ustaleniu stawki przedpłaty jednostkowej w lokalu w zł/m²/m-c na kolejny okres rozliczeniowy w oparciu o zużycie ciepła za ostatni okres.

§ 10

1. Rozliczeniu podlegają koszty dostawy paliwa gazowego do budynku określone na podstawie faktur Dostawcy oraz koszty utrzymanie kotłowni.
2. Rozliczenie dokonuje się odrębnie dla każdego budynku, a jeżeli uwarunkowane jest to niemożnością zainstalowania układów pomiarowych odrębnych dla każdego budynku to dla grupy budynków.
3. Zużycie ciepła określone dla każdego lokalu na podstawie licznika ciepła rozdzielone zostaje na ciepło zużyte na cele ogrzewania lokalu .
4. Rozliczenie kosztu zakupu gazu dla budynku lub grupy budynków na poszczególne lokale następuje wg następującej zasady:
 - a) łączne koszty opłat stałych dostawcy gazu na budynek lub grupę budynków powiększonych o różnicę wskazań pomiędzy zbiorczym zużyciem ciepła(wyliczonym na podstawie wskazań licznika gazu) a sumą ciepłomierzy indywidualnych, rozdzielone zostają na poszczególne lokale proporcjonalnie wg przypisanej lokalom powierzchni ogrzewanej centralnie.
 - b) Całkowite koszty zakupu gazu w budynku lub grupie budynków pomniejszone o koszty określone w punkcie a , podzielone zostaną na koszty gazu na cele ogrzewania .
 - c) łączne koszty gazu na cele ogrzewania przypadające na budynek lub grupę budynków rozdzielone zostają na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych .
 - d) Przy określaniu kosztu ciepła w lokalu zużytego na cele ogrzewania o którym mowa w punkcie 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. Wielkość współczynników korekcyjnych ustala firma rozliczeniowa w porozumieniu z Zarządcą.
5. Na całkowity koszt ciepła w lokalu składa się przypadający na ten lokal koszt z tytułu opłat stałych oraz koszt ciepła na cele ogrzewania .

§ 11

1. Za mieszkania nieopomiarowane uważa się mieszkania nie wyposażone w indywidualny ciepłomierz mieszkaniowy.
2. Koszt ogrzewania lokali nieopomiarowanych w danym okresie rozliczeniowym określa się na poziomie maksymalnego zużycia ciepła na cele ogrzewania w przeliczeniu na jednostkę powierzchni spośród pozostałych opomiarowanych lokali w budynku lub grupie budynków, rozliczanych na podstawie wskazań ciepłomierza mieszkaniowego.

§ 12

1. Zarządca ma prawo do kontroli poprawności zamocowania i funkcjonowania urządzeń pomiarowych. Na tę okoliczność sporządzany jest protokół kontroli podpisany przez użytkownika lokalu oraz przedstawicieli Zarządcy lub firmy rozliczeniowej.
2. W przypadku gdy użytkownik:
 - a) dokona ingerencji w urządzeniu służące indywidualnemu rozliczeniu kosztów ciepła w celu zafałszowania pomiarów lub wskazań (np. naruszenie plomb, usytuowania urządzeń, uszkodzenia urządzeń)
 - b) nie umożliwi dokonanie kontroli stanu urządzenia pomiarowego będzie niemożliwy z winy użytkownika lokalu,

c) dokona jakiegokolwiek samowolnej ingerencji w instalację C.O., określonych w § 18 ust. 2 bez zgody Zarządcy, i dopuści się tym samym do zachowania sprzecznego z regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej, ustawą Prawo Energetyczne, przepisami wykonawczymi do ustawy Prawo Budowlane oraz zasadami współżycia społecznego obowiązującymi użytkowników lokali, wnosi do Zarządcy odszkodowanie. Odszkodowanie obejmuje poniesioną szkodę oraz utracone korzyści jakie zostałyby osiągnięte postanowieniami niniejszego regulaminu, gdyby nie nastąpiło jego naruszenie skutkujące zakłóceniem racjonalnego i energooszczędnego zachowania się odbiorców ciepła.

Odszkodowanie wnoszone jest za cały rozliczany okres.

Jego wysokość ustala się dla całego lokalu zgodnie z zapisami § 11 ust. 2 i przypada w całości pozostałym odbiorcom ciepła w rozliczanej nieruchomości.

3. W przypadku, gdy prawidłowy odczyt ciepłomierza mieszkaniowego będzie niemożliwy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu (samoistne uszkodzenie bądź wada ciepłomierza itp.) przy wykluczeniu uszkodzenia celowego mogącego mieć wpływ na odczyt, rozliczenie kosztów ogrzewania w przedmiotowym lokalu dokonane zostanie wg poprzedniego zużycia ciepła w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym bądź wg średniego zużycia ciepła w budynku.

§ 13

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest wносить miesięczne zaliczki na poczet kosztów ciepła na cele ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
2. Opłata zaliczkowa z tytułu kosztów ciepła przypadająca na lokal stanowi iloczyn przewidywanego kosztu zużycia ciepła na 1 m² i powierzchni użytkowej lokalu.
3. Wysokość zaliczki na poczet kosztów ciepła dla budynku ustala Zarządca w oparciu o prognozowane koszty na dany okres.
4. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić w przypadku zmiany cen energii oraz niekorzystnych warunków atmosferycznych.

§ 14

1. Rozliczenie kosztów ciepła winno nastąpić przed upływem 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownicy lokali otrzymują imienne rozliczenie kosztów ciepła.
3. Jeżeli w wyniku rozliczenia wniesionych zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana będzie na poczet zaległych lub bieżących opłat miesięcznych za korzystanie z lokalu.
4. Jeżeli suma wpłaconych zaliczek miesięcznych nie pokryje należności wynikających z rozliczenia, różnicę użytkownik lokalu uiszcza w najbliższych terminach opłat za użytkowanie lokalu, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od daty doręczenia rozliczenia.
5. W przypadku posiadania jakichkolwiek zobowiązań finansowych wobec Zarządcy, nadwyżka wynikająca z rozliczenia zostanie zaliczona w pierwszej kolejności na poczet tych zobowiązań.

§ 15

Odwwołanie dotyczące rozliczenia kosztów ciepła należy składać pisemnie u Zarządcy w terminie 14-dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane. Zarządca udzieli odpowiedzi w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń w terminie 4 tygodni od terminu wpłynięcia odwołania.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 16

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Zarządcy o dostrzeżonych uszkodzeniach liczników ciepła , wodomierzy, plomb itp.

§ 17

Użytkownik lokalu ponosi koszty związane z indywidualnym rozliczeniem kosztów ciepła.

§ 18

1. Za uszkodzenia instalacji rozpraszającej ciepło oraz uszkodzenia urządzeń pomiarowych które powstały z winy użytkownika lokalu odpowiada użytkownik tego lokalu.

2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkowników lokali w instalację c.o. a w szczególności:

- a) Montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
- b) Wymiana istniejących grzejników bez zgody Zarządcy,
- c) Wymiana zaworów przygrzejnikowych bez zgody Zarządcy,
- d) Montaż zaworów termostatycznych bez zgody Zarządcy,
- e) Zmiana nastaw wstępnych zaworów, usunięcie lub powiększenie kryzy,
- f) Demontaż grzejników,
- g) Ingerencja w indywidualne stacje mieszkaniowe – liczniki ciepła
- h) Samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o. – odwadnianie i napełnianie instalacji.

3. Użytkownik lokalu obowiązany jest bezzwłocznie powiadomić Zarządcę o każdym uszkodzeniu instalacji c.o. wewnątrz lokalu.

4. Wszelkie zmiany w obrębie mieszkaniowej instalacji c.o. o których mowa w pkt 2 dokonane przez użytkownika lokalu samowolnie, bez porozumienia i zgody Zarządcy skutkują rozliczeniem lokalu wg zasad określonych w §12 ust. 2.

5. Za wszelkie uszkodzenia i działania, o których mowa w pkt. 2 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:

- a) Usunięcia przez Zarządcę skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o.
- b) Naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji c.o.
- c) Samowolnego spuszczenia lub opuszczenia wody z instalacji c.o. / na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę/,
- d) Naprawienie szkód w imieniu właściciela budynku lub w imieniu osób trzecich niezależnie od własnej odpowiedzialności cywilnej i karnej z tytułu spowodowania i wyrządzenia szkód.

§ 19

Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Zarządcy Nieruchomości Gminnych Gminy Busko-Zdrój to jest Prezesa Zarządu MP GK sp. zo.o. Busku-Zdroju Nr 4/2021 z dnia 05.02.2021r.

§ 20

Regulamin wchodzi w życie od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu zatwierdzenia.