

REGULAMIN

Rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych w budynku gminnym przy ul. Bohaterów Warszawy 67B w Busku-Zdroju

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 266; ze zm.) .
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) .
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 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków Technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225; ze zm.)

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Postanowienia niniejszego Regulaminu określają zasady indywidualnego rozliczenia kosztów wytworzenia ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynkach wyposażonych w indywidualne stacje mieszkaniowe przy zastosowaniu metody wykorzystującej wskazania logoterm.

§ 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).
5. **Sezon grzewczy** – okres, w którym ciepło dostarczane jest do budynków.
6. **Okres rozliczeniowy** – okres określony datami, pomiędzy jednym i drugim rozliczeniem.
7. **Koszty całkowite** - całość kosztów związana z zakupem gazu i jego rozliczeniem. Składają się na nie: koszty zakupu gazu i koszty rozliczenia.

8. **Koszty zakupu gazu** – należność, którą Zarządca zobowiązany jest zapłacić dostawcy paliwa gazowego.
9. **Koszty rozliczenia** – należność, którą użytkownik lokalu zobowiązany jest zapłacić firmie rozliczeniowej.
10. **Logotermy, indywidualna stacja mieszkaniowa** - urządzenia zapewniające dostawę energii cieplnej na cele ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych lokali.
11. **C. O.** – centralne ogrzewanie.
12. **C. W. U.** – ciepła woda użytkowa.

§ 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 sąsiednich 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 instalację 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

Obsługa systemu indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła dokonuje specjalistyczna firma na podstawie umowy zawartej z odbiorcą.

ODCZYTY URZĄDZEŃ POMIAROWYCH

§ 6

1. Pierwszy okres rozliczeniowy trwa od 01.07.2025r. – 30.06.2026r.
2. Początek nowego okresu rozliczeniowego następuje w dniu następnym po zakończeniu okresu poprzedniego.

§ 7

1. Odczyty urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy i wodomierzy) 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.
3. Odczyt wskazań ciepłomierzy wykonywany jest zdalnie drogą radiową.

§ 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. Zbilansowanych wyznaczonych dla poszczególnych lokali kosztów energii cieplnej i sumy zaliczek wniesionych przez użytkowników lokali w danym okresie rozliczeniowym,
3. Wyliczeniu 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 określane na podstawie faktur Dostawcy oraz koszty utrzymania kotłowni.

2. 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 %.

3. Rozliczenie kosztów zakupu gazu dla budynku lub grupy budynków na poszczególne lokale następują 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, rozliczone 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 oraz koszty gazu na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej. Podział ten wyznacza się w oparciu o metodę określoną w punkcie 3.

c) Łączne koszty gazu na cele ogrzewania przypadające na budynek lub grupę budynków rozdzielone zostają na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych pomniejszonych o szacowane zużycie ciepła w lokalu, zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej określone zgodnie z punktem 3,

d) Przy określeniu 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, określonych na podstawie istniejącej dokumentacji technicznej budynku. Wielkość współczynników korekcyjnych ustala firma rozliczeniowa w porozumieniu z Zarządcą.

e) Łączne koszty gazu na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej przypadające na budynek lub grupę budynków rozliczone zostają na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych pomniejszonych o zużycie ciepła zużytego na cele ogrzewania lokalu określone zgodnie z pkt. 3.

5. Na całkowity koszt ciepła w lokalu składa się przypadający na ten lokal koszt z tytułu opłat stałych, koszt ciepła na cele ogrzewania oraz koszt ciepła na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej.

§ 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 urządzenia służące indywidualnemu rozliczeniu kosztów ciepła w celu zafałszowania pomiarów lub wskazań (np. naruszenie plomb, usytuowania urządzeń, uszkodzenia urządzeń ,
 - b) dokona jakiegokolwiek samowolnej ingerencji w instalację C. O., określonej 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 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.
4. Koszt ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w lokalu nieopomiarowanym wyznacza się na podstawie wskazań wodomierza wg metody określonej w § 10 punkt 3.
5. Zużycie wody w lokalach nie wyposażonych w wodomierze lub w lokalach, w których nie jest możliwe określenie zużycia wody na podstawie wskazań wodomierza (uszkodzenie urządzenia, zerwanie plomb, upływ ważności legalizacji), przyjmuje się wg zasad dotyczących rozliczenia kosztów dostawy wody.

§ 13

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest wносить miesięcznie 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 jest ona na poczet 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

Odwołanie 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 ciepłomierzy mieszkaniowych, wodomierzy, plomb itp.

§ 17

Użytkownik lokalu ponosi koszty serwisu ciepłomierzy i wodomierzy mieszkaniowych oraz koszty związane z indywidualnym rozliczeniem kosztów ciepła.

§ 18

1. Za uszkodzenia instalacji rozprzewadzającej 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. lub C. W. U. , 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 – logotermy,
 - 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. lub C. W. U. wewnątrz lokalu.
4. Wszelkie zmiany w obrębie mieszkaniowej instalacji C. O. lub C. W. U. , 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 § 18 pkt. 2 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami :
 - a) Usunięcia przez Zarządcę skutków samowolnej ingerencji w instalację C. O. lub C. W. U.,
 - b) Naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji C. O. lub C. W. U.
 - 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.

Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Zarządu MPGK Sp. z o. o. nr 13/2025 z dnia 03.12.2025 r.

Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.