

REGULAMIN
rozliczeń kosztów dostawy ciepła do budynków
dla potrzeb ogrzewania

(tekst jednolity)

§1
ZASADY OGÓLNE

1. Budynki, do których niniejszy Regulamin ma zastosowanie wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania oraz w :
 - ciepłomierz główny w węźle budynkowym,
 - ciepłomierze indywidualne CO w każdym lokalu,
 - ciepłomierz główny dla potrzeb Ciepłej Wody Użytkowej.
2. Dla potrzeb Regulaminu wprowadza się następujące skrótory :
 - **CO** – Centralne Ogrzewanie,
 - **CWU** – Ciepła Woda Użytkowa,
 - **MW** – Mega Wat,
 - **GJ** – Giga Jul,
 - **ZBiLK** – Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni jednostka budżetowa.
3. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
4. Dostawcą ciepła do węzła jest przedsiębiorstwo energetyczne, z którym ZBiLK zawarł umowę na dostawę (sprzedaż) ciepła do danego budynku. (zwane dalej Dostawcą).
5. Podstawą rozliczania kosztów zakupu ciepła są :
 - 1) koszty zmienne - zużycie energii na cele CO (węzeł – odczyt w GJ) wg cen zakupu ciepła od Dostawcy,
 - 2) koszty stałe – za moc zamówioną, przesył i opłatę abonamentową wg cen zakupu ciepła od Dostawcy.
6. Okresem rozliczeniowym stosowanym wobec najemców (użytkowników) lokali za zużyte dla potrzeb ogrzewania ciepło jest rok kalendarzowy tj. okres od 01 stycznia do 31 grudnia, z zastrzeżeniem ust.7.
7. W przypadku budynków, które spełniły przesłanki do ich objęcia niniejszym Regulaminem w 2017 roku pierwszy okres rozliczeniowy liczyć będzie 15 miesięcy i obejmować będzie okres od 01 października 2017 do 31 grudnia 2018 r.
8. Odczyty wskazań ciepłomierzy dokonywane są po zakończeniu każdego roku kalendarzowego tj. na dzień 31 grudnia.
9. Na poczet kosztów CO w danym sezonie grzewczym najemcy (użytkownicy) lokali zobowiązani są do wpłacania comiesięcznych zaliczek, ustalonych przez ZBiLK w oparciu o szacowaną ilość zużycia energii dla potrzeb CO. W skład zaliczki wchodzi :
 - 1) opłata zmienna za ciepło dostarczane na potrzeby ogrzania - podstawą ustalenia zaliczki jest poprzedni odczyt wskazań ciepłomierzy indywidualnych w GJ.
10. Zaliczki na CO, o których mowa w ust.9 najemca (użytkownik) lokalu wpłaca wraz z czynszem i innymi opłatami za korzystanie z lokalu, co miesiąc na rachunek bankowy ZBiLK do dnia 10-go danego miesiąca.
11. Rozliczenie najemcy (użytkownika) lokalu z rzeczywistych kosztów ogrzania, z uwzględnieniem wpłaconych przez niego zaliczek następuje po zakończeniu okresu

rozliczeniowego o którym mowa w ust.6 lub ust.7 w oparciu o ceny i stawki opłat wynikające z taryf Dostawcy oraz o odczyty liczników indywidualnych CO.

12. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 11 będzie dokonywane w ciągu 2 miesięcy od daty dokonania odczytu.
13. Rozliczenie z najemcą (użytkownikiem) za zużyte ciepło w danym lokalu CO następuje wg wskazań ciepłomierzy indywidualnych, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w §5 ust. 2 i ust.3 Regulaminu.
14. Koszty wynikające z różnicy wskazań pomiędzy ciepłomierzem głównym w węźle budynkowym, a sumą wskazań ciepłomierzy indywidualnych CO rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku.
15. Nie można dokonywać korekty zużycia ciepła w poszczególnych lokalach po dokonaniu rozliczenia o którym mowa w ust.11 za dany okres rozliczeniowy, ewentualne korekty uwzględniane zostaną w następnym okresie rozliczeniowym.

§2

SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO BUDYNKU DLA POTRZEB OGRZEWANIA

1. Koszty stałe za ciepło (CO)

Do kosztów stałych ciepła dostarczonego do budynku zalicza się :

- a) koszty za moc zamówioną cieplną na potrzeby : CO i CWU
 - ilość mocy zamówionej na potrzeby CO + CWU (w MW) x cena Dostawcy za moc zamówioną (zł/MW) w rozliczeniu na m² powierzchni grzewczej budynku,
- b) koszty za usługi przesyłowe :
 - ilość mocy zamówionej na potrzeby CO + CWU (w MW) x opłata Dostawcy za przesył (zł/MW) w rozliczeniu na m² powierzchni grzewczej budynku.

Koszty stałe za ciepło dostarczone do ogrzania i podgrzania zimnej wody użytkowej nieruchomości rozliczane są na lokale proporcjonalnie do ich pow. grzewczej (zł/m²) – rozliczane są po zakończeniu roku kalendarzowego .

2. * Koszty zmienne za ciepło (CO) – w lokalach wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła

Koszty zmienne za ciepło dostarczane do budynku rozliczane są wg wskazań ciepłomierza głównego CO w węźle cieplnym (ilość GJ x cena 1 GJ + podatek Vat).
Różnica między wskazaniem ciepłomierza głównego CO w węźle cieplnym, a wskazaniem liczników indywidualnych stanowi koszty ogrzewania powierzchni wspólnej – rozliczana jest proporcjonalnie do ilości lokali w danym budynku.

3. Koszty zmienne za ciepło (CO) – w lokalach nie wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła

- 1) Podstawę rozliczenia lokali nie wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła (centralnego ogrzewania) stanowi metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.

- 2) Koszt jednostkowy za ogrzanie jednego metra kwadratowego (**KJ**) powierzchni użytkowej lokalu ustala się jako iloraz ogólnych kosztów (**K**) poniesionych przez budynek w ciągu okresu rozliczeniowego i powierzchnią użytkową (**ΣPUB**)ogółem całego budynku wyliczany wg wzoru:

$$KJ = K / \Sigma PUB$$

- 3) Koszt ogrzania danego lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i kosztu jednostkowego, wyliczany wg wzoru:

$$KL = \Sigma PuI \times KJ$$

gdzie:

KL - koszt ogrzania lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego,

ΣPuI - suma powierzchni użytkowej danego lokalu z poszczególnych miesięcy przypadających na okres rozliczeniowy,

KJ - cena jednostkowa energii cieplnej potrzebnej do ogrzania 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu.

§3

ZASADY USTALANIA ZALICZKOWYCH OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE LOKALI

1. Wymiar miesięcznych zaliczek za centralne ogrzewanie lokalu dokonywany jest w rozbiu na:
 - 1) koszty stałe ciepła (przyjmuje się 1/12 planowanych kosztów w rozliczeniu na pow. grzewczą lokalu (w zł/m²), płatnych przez 12 m-cy w roku kalendarzowym
 - 2) koszty zmienne ciepła - ustalone zaliczkowo na dany okres rozliczeniowy z uwzględnieniem:
 - aktualnych cen za GJ,
 - średniomiesięcznego zużycia ciepła w lokalu, ustalonego w oparciu o odczyt indywidualnych liczników za poprzedni okres rozliczeniowy oraz przypadający na dany lokal udział w średniomiesięcznym zużyciu ciepła w budynku (części wspólne) z poprzedniego okresu rozliczeniowego .
 - w przypadku pierwszego sezonu grzewczego dla budynku, do którego zastosowanie mają postanowienia Regulaminu - dla potrzeb zaliczki przyjmuje się
 - średniomiesięczne zużycie ciepła w całym budynku (w tym we wszystkich lokalach) z poprzedniego okresu rozliczeniowego i powierzchnią grzewczą lokalu.
2. Na pisemny, wniosek najemcy (użytkownika) lokalu możliwe jest podwyższenie wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych ciepła – tj. przewidywanej ilości GJ .
3. W przypadku zmiany najemcy (użytkownika) lokalu, wysokość zaliczki na pierwszy okres rozliczeniowy nowego najemcy ustalana jest analogicznie jak dla najemcy poprzedniego lub w wyższej wysokości zgodnie z pisemnie zadeklarowanym zużyciem ciepła w GJ przez nowego najemcę lokalu oraz w oparciu o cenę aktualnie obowiązującą za GJ.

§4

ZASADY ROZLICZANIA CIEPŁA W LOKALACH

1. Rozliczenie najemcy (użytkownika) lokalu z wpłaconych zaliczek w stosunku do rzeczywistych kosztów CO następuje zgodnie z postanowieniem §1 ust.11.
2. Za datę otrzymania rozliczenia uważa się datę dostarczenia go przez pracownika ZBiLK do skrzynki pocztowej najemcy (użytkownika) lub za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub datę stempla pocztowego na potwierdzeniu odbioru listu poleconego, którym zostało w/w rozliczenie wysłane za pośrednictwem Poczty Polskiej.
3. Rozliczenie kosztów zmiennych za dany okres rozliczeniowy następuje na podstawie wskazań ciepłomierzy indywidualnych przypisanych do lokali oraz z uwzględnieniem zapisów §2 ust.2 w poniższy sposób:
 - 1) w przypadku gdy suma zaliczek na CO (ustalonych w oparciu o §3 ust.1 pkt 2) jest wyższa od poniesionych kosztów CO określonych w §2 ust.2 - przypadającą na dany lokal **nadpłatę** najemca (użytkownik) lokalu winien rozliczyć na bieżąco (poprzez jej potrącenie) przy najbliższej płatności czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu;
 - 2) w przypadku, gdy suma zaliczek na CO (ustalonych w oparciu o §3 ust.1 pkt 2) nie pokrywa kosztów CO określonych w §2 ust.2 - przypadającą na dany lokal **niedopłatę** najemca (użytkownik) lokalu jest zobowiązany uiścić w najbliższym terminie płatności czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, nie później jednak niż w terminie 21 dni od daty wystawienia rozliczenia.
4. Rozliczenie kosztów stałych za CO za dany okres rozliczeniowy następuje w poniższy sposób:
 - 1) w przypadku gdy suma zaliczek na CO (ustalonych w oparciu o §3 ust.1 pkt 1) jest wyższa od poniesionych kosztów określonych w §2 ust.1 - przypadającą na dany lokal **nadpłatę** (wyliczoną w zł/m²) najemca (użytkownik) lokalu winien rozliczyć na bieżąco (poprzez jej potrącenie) przy najbliższej płatności czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu;
 - 2) w przypadku gdy suma zaliczek za CO (określonych w oparciu o §3 ust.1 pkt 1) jest niższa od poniesionych kosztów określonych w §2 ust.1 - przypadającą na dany lokal **niedopłatę** (wyliczoną w zł/m²) najemca (użytkownik) lokalu jest zobowiązany uiścić w najbliższym terminie płatności czynszu oraz innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, nie później jednak niż w terminie 21 dni od daty wystawienia rozliczenia.
5. Na pisemny wniosek najemcy (użytkownika) lokalu nadpłaty określone w ust. 3 pkt 1 lub w ust.4 pkt 1, po potrąceniu wymagalnych należności względem ZBiLK zostaną zwrócone najemcy (użytkownikowi) na wskazany przez niego rachunek bankowy.
6. Najemca (użytkownik) lokalu może wnieść na piśmie do ZBiLK reklamację w sprawie rozliczenia kosztów CO, w nieprzekraczalnym terminie do 14 (czternastu) dni od dnia jego otrzymania. Reklamacje wnoszone po tym terminie nie będą uwzględniane.
7. Po zamknięciu okresu rozliczeniowego należności z tytułu uznanych reklamacji będą zaliczone do kosztów następnego okresu rozliczeniowego.
8. W przypadku zmiany najemcy (użytkownika) lokalu rozliczenia kosztów CO za cały okres rozliczeniowy, pomiędzy poprzedniego a nowego najemcę dokonuje się w oparciu o dane wynikające ze wskazań ciepłomierza w okresie zajmowania lokalu.

§5

1. W przypadku awarii ciepłomierza(y), najemcy (użytkownicy) lokali są zobowiązani do niezwłocznego zgłoszenia awarii do ZBiLK.
2. Podstawą rozliczenia kosztów zmiennych CO w przypadku niezawinionego przez najemcę (użytkownika) lokalu uszkodzenia ciepłomierza indywidualnego jest :


- 1) jeśli uszkodzenie zostało stwierdzone podczas odczytu na koniec okresu rozliczeniowego – podstawę stanowi iloczyn:
 - zużycia ciepła dla potrzeb CO w danym lokalu w analogicznym okresie rozliczeniowym roku poprzedniego,
 - i aktualnej ceny u Dostawcy;
- 2) jeśli uszkodzenie zostało stwierdzone w czasie trwania okresu rozliczeniowego podstawą jest:
 - a) za okres od poprzedniego okresu rozliczeniowego do momentu wymiany lub naprawy ciepłomierza należność wylicza się jako iloczyn:
 - ustalonego średniomiesięcznego zużycia ciepła na podstawie analogicznego okresu rozliczeniowego roku poprzedniego,
 - i aktualnej ceny u Dostawcy;
 - b) od momentu naprawy lub wymiany ciepłomierza do końca okresu rozliczeniowego – należność wylicza się w oparciu o odczyt ciepłomierza indywidualnego oraz aktualną cenę u Dostawcy.
3. W przypadku braku możliwości ustalenia średniomiesięcznego zużycia ciepła w lokalu, należność ustala się przyjmując miesięczne uśrednienie w okresie rozliczeniowym jednostek ciepła w budynku [GJ] na m² powierzchni grzewczej lokali (z wyłączeniem powierzchni lokalu, u którego stwierdzono uszkodzenie ciepłomierza) i mnożąc je przez powierzchnię grzewczą lokalu, którego dotyczy uśrednienie.
4. Wprowadza się następujące zasady określające minimalne zużycie ciepła przypisane lokalom mieszkalnym i użytkowym na potrzeby rozliczeń kosztów zmiennych centralnego ogrzewania:
 - 1) Ustala się minimalny próg zużycia energii cieplnej, stosowany przy rozliczeniu kosztów zmiennych centralnego ogrzewania w danym sezonie grzewczym, w wysokości 0,10 GJ/ na każdy m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
 - 2) Wartość, o której mowa w pkt 1, stanowi minimalny koszt zmienny przypisany lokalowi mieszkalnemu lub użytkowemu, niezależnie od rzeczywistych wskazań urządzeń pomiarowych. Oznacza to, że jeżeli w rocznym rozliczeniu na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (ciepłomierza indywidualnego) wyliczone zużycie energii cieplnej będzie niższe niż 0,10 GJ/ m², do rozliczenia przyjmuje się wartość 0,10 GJ/m².

§6

1. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody administratora, a w szczególności:
 - zmiany nastawy wstępnej zaworu,
 - montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie powierzchni istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
 - spuszczenie wody z instalacji grzewczej,
 - samowolne zamykanie/otwieranie zaworu znajdującego się na powrocie instalacji centralnego ogrzewania.
 - regulacja dopływu ciepła do lokalu powinna odbywać się poprzez dokonanie żądanej nastawy głowicy termostatycznej.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest natychmiast powiadomić administratora o dostrzeżonych uszkodzeniach instalacji centralnego ogrzewania, w tym w szczególności uszkodzeniach podzielników (liczników), zaworów termostatycznych lub plomb.

§7
OKRESOWA LEGALIZACJA

1. Koszt okresowej legalizacji ciepłomierzy indywidualnych ponosi właściciel budynku .
2. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza z winy najemcy (użytkownika) lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność, koszt naprawy lub wymiany urządzenia obciąża najemcę (użytkownika) lokalu.


6