

REGULAMIN

Indywidualnego rozliczania energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania w budynkach i lokalach (zasobach mieszkaniowych) zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Słupsku.

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne /tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 153 poz. 1504 z późn. zm.
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 lipca 2004 r.. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem /Dz. U. Nr 184, poz. 1902/.
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000r. z późn. zm.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.
5. Umowy handlowe dotyczące sprzedaży i rozliczania ciepła pomiędzy podmiotami.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach administrowanych lub zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Słupsku, wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania zasilane z miejskiej sieci cieplnej oraz z wspólnej kotłowni. Wspólnoty mieszkaniowe mogą samodzielnie opracować dokument regulujący poniższe kwestie.
2. Decyzję o rozpoczynaniu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków podejmuje Zarząd Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Słupsku lub Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

§ 2

Przez użyte w regulaminie określenie należy rozumieć:

1. PGM – Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Słupsku.
2. Użytkownik lokalu – najemca lokalu, właściciel lokalu lub osoba zajmująca lokal na podstawie innego tytułu lub bez tytułu prawnego.
3. Jednostka rozliczeniowa – budynek lub zespół budynków w tej samej nieruchomości, posiadających wspólną sieć centralnego ogrzewania.
4. Okres rozliczeniowy – okres obejmujący 12 kolejnych miesięcy ustalany dla każdej jednostki rozliczeniowej odrębnie. Początek okresu rozliczeniowego następuje w kolejnym dniu po zakończeniu okresu poprzedniego. Pierwszy okres rozliczeniowy po zamontowaniu urządzeń pomiarowych służy ustaleniu optymalnego terminu i może być różny od 12 miesięcy.
5. Podzielnik kosztów c.o. – urządzenie wskaźnikowe niebędące przyrządem pomiarowym w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzone do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności. Podzielnik jest własnością użytkownika lokalu.

6. Dostawca ciepła – SYDKRAFT Energetyka Ciepłna Spółka z o.o. w Słupsku lub inny podmiot z którym PGM w imieniu Miasta Słupsk lub Wspólnoty Mieszkaniowej zawarł umowę na dostawę ciepła oraz zarządca jeżeli dostarcza ciepło z kotłowni własnej.
7. Budynek opomiarowany – to budynek, który ma:
 - a) w węźle cieplnym zainstalowany układ pomiarowy umożliwiający pomiar ilości ciepła lub zużycia paliwa przeznaczonego na cele centralnego ogrzewania;
 - b) instalację c.o. wyposażoną w grzejnikowe zawory termostaticzne;
 - c) liczniki ciepła na poszczególne lokale lub grzejniki c.o. wyposażone w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania;
 - d) brak zaworów odcinających na gałązkach powrotu grzejnika (lub zawory te są oplombowane);
8. Koszt stały – kwota zużytego ciepła wyliczona w oparciu o powierzchnię lokali. Wysokość kosztu stałego jest ustalana przez PGM lub Wspólnotę Mieszkaniową.
9. Koszt zmienny – kwota zużytego ciepła wyliczona w oparciu podzielniki kosztów c.o. i współczynniki korygujące.

§ 3

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Miasto Słupsk lub Wspólnoty w związku z opłatami uiszczanymi dostawcom ciepła. Rozliczeniu podlegają całkowite rzeczywiste koszty ciepła. W przypadku obcych dostawców ciepła, koszty stanowią sumę wniesionych opłat kosztów stałych i zmiennych przez PGM Sp. z o.o. w Słupsku tj.:
 - a) opłata za zamówioną moc cieplną (wyrażona w zł/MW)
 - b) opłata przesyłowa stała (wyrażona w zł/MW)
 - c) opłata za dostarczone ciepło (wyrażona w zł/GJ)
 - d) opłata za najem pomieszczenia (wyrażona w zł/m² pomieszczenia)
 - e) opłata zmienna za przesył ciepła (wyrażona w zł/GJ)
 - f) opłata za nośnik ciepła (wyrażona w zł/m³)
2. Koszty dostawy ciepła z kotłowni własnej obejmują wydatki ponoszone przez Miasto Słupsk na zakup opału i obsługę kotłowni oraz inne opłaty związane z eksploatacją kotłowni (między innymi za : opał, energię elektryczną, bieżącą obsługę kotłowni, bieżącą konserwację urządzeń kotłowni, amortyzację).

§ 4

Koszty dostawy ciepła na cele c.o. są ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na poszczególne budynki lub grupy budynków z uwzględnieniem miejsca pomiaru dostarczanej energii. W przypadku o którym mowa w § 3 ust. 2 (1) miejscem pomiaru może być oplombowany zbiornik na olej opałowy lub wskazanie zużytego gazu przez gazomierz.

§ 5

Za powierzchnię ogrzewczą w lokalu uważa się jego powierzchnię użytkową, tj:

1. powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego,
2. powierzchnię użytkową lokalu użytkowego,
3. ciągi komunikacyjne w lokalu,
4. pomieszczenia przynależne do lokalu nie wyposażone w grzejniki z wyjątkiem piwnic, chyba że są one wyposażone w grzejniki.

§ 6

Zużycie ciepła w częściach wspólnych dolicza się do ogólnego zużycia ciepła w budynku. Do powierzchni grzewczej części wspólnych zalicza się inne pomieszczenia nieopomiarowane wyposażone w grzejniki tj. klatki schodowej, suszarnie, pralnie.

§ 7

Kosztu konserwacji wewnętrznej instalacji ciepłowniczej w budynku oraz zewnętrznych instalacji odbiorczych, łączących budynek z węzłem grupowym nie dolicza się do kosztów ogrzewania. Jest to koszt eksploatacji budynku.

§ 8

1. Użytkownik lokalu oprócz kosztów zużycia ciepła dodatkowo ponosi koszt:
 - a) zakupu, montażu lub wymiany zaworu termostatycznego, (do grzejnika),
 - b) rozliczenia ciepła,
 - c) wymiany podzielników i liczników.
3. W przypadku zmiany podzielników ciepła i koszt wymiany oraz montażu nowych podzielników obciąża użytkowników lokali.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW OGRZEWANIA

§ 9

Koszty dostawy ciepła są rozliczane:

1. Na podstawie wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych lub węzłach grupowych i wystawionych na tej podstawie fakturach za dostawę ciepła, a w przypadku kotłowni lokalnych, na podstawie faktycznego zużycia opału i kosztów obsługi kotłowni.
2. W budynkach opomiarowanych koszty dostawy i zużycia ciepła do celów centralnego ogrzewania rozliczane są przez specjalistyczne firmy działające w oparciu o umowy zawarte z PGM.
3. W budynkach nieopomiarowanych koszty dostawy i zużycia ciepła do celów c.o. rozlicza PGM we własnym zakresie .
4. Zużycie ciepła na centralne ogrzewanie budynku dzielone jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na grzejnikach z uwzględnieniem wszystkich należnych współczynników (położenie grzejnika, moc grzejnika, położenie lokalu). Za podzielnik ciepła uważa się również liczniki ciepła zainstalowane na instalacji przy wejściu do lokalu, wyparkowe i elektroniczne podzielniki ciepła instalowane na grzejnikach.

§ 10

1. W lokalu który nie został opomiarowany bądź odczyt podzielnika nie został dokonany, rozliczenie kosztów następuje w oparciu o inny lokal w tym budynku, na który przypada maksymalna ilość jednostek rozliczeniowych (z uwzględnieniem współczynników korygujących grzejnikowych i położenia lokalu). Wyliczona dla tego lokalu ilość jednostek przypadająca na metr kwadratowy pomnożona przez powierzchnię lokalu nieopomiarowanego wskaże ilość jednostek rozliczeniowych

- przypadających na lokal nieopomiarowany. W ten sposób zostaje określony koszt zmienny rozliczenia ciepła w tym lokalu.
2. Przez brak opomiarowania należy rozumieć przypadki gdy:
 - a) lokal nie jest wyposażony w podzielniki kosztów;
 - b) w lokalu będącym w dyspozycji użytkowników systemu indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła nie dokonano odczytów w dwóch planowanych terminach;
 - c) w lokalu stwierdzono uszkodzenie lub zniszczenie poprzez ingerencje użytkownika, zmierzającą do zafałszowania odczytu (np. zerwanie lub uszkodzenie plomb podzielnika, rozbicie ampułki, zmianę miejsca zamocowania podzielnika itp.)
 3. Jeżeli w lokalu stwierdzono rażąco niską ilość jednostek rozliczeniowych, ostatecznie rozliczenie użytkownika nastąpi po przeprowadzeniu kontroli urządzeń pomiarowych. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości z winy użytkownika lokalu rozliczenie ostateczne nastąpi według zasad określonych w ust. 1
 4. W przypadku dokonania opomiarowania lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenie ciepła na ten lokal będzie się odbywać proporcjonalnie:
 - do terminu opomiarowania jak lokal nieopomiarowany,
 - od dnia założenia podzielników ciepła jak lokal opomiarowany.

§ 11

Nieodczytanie jednego podzielnika lub jego brak nie wyklucza lokalu z systemu indywidualnych rozliczeń. Koszt zmienny takiego pomieszczenia będzie wyliczony w oparciu o taką samą ilość jednostek rozliczeniowych jaką wykaże inny podzielnik w tym budynku, wykazujący maksymalną liczbę jednostek rozliczeniowych (bez współczynników korygujących).

IV. USTALANIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ CIEPŁA DO LOKALI

§ 12

1. Użytkownik lokalu korzystający bezpośrednio z centralnego ogrzewania obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu dostawy ciepła i rozliczeń.
2. Zaliczka miesięczna o której mowa w ust. 1 ustalana jest w wysokości odpowiadającej średnio-miesięcznym kosztom, określonym przez PGM na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie i powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen nie więcej niż 20% jako zabezpieczenie w przypadku nieprzewidzianych zmian temperatur lub zmiany stawki ceny za dostarczaną energię cieplną.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła) lub wzrostu bądź spadku zużycia energii cieplnej w budynku to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd PGM.
4. W przypadku budynków nowo nabytych lub oddanych do użytku, zaliczka określana będzie na podstawie wskaźnika sezonowego zużycia ciepła wynikającego z dokumentacji technicznej lub na podstawie średniorocznego zużycia w budynkach podobnych.
5. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.

6. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem przejęcia lokalu.
7. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem opróżnienia lokalu i protokolarnego przekazania

V. ZASADY INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA

§ 13

1. Roczne koszty ogrzewania budynku rozliczane są między użytkowników lokali następująco
 - 40% kosztów całkowitych rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni lokali (koszt stały),
 - 60% kosztów całkowitych rozliczane jest na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania (koszt zmienny).
2. Udział procentowy może być zmieniony przez Wspólnotę Mieszkaniową.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów odczytu i rozliczenia ciepła.

§ 14

1. Odczyty i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są przez specjalistyczną firmę. Osoby dokonujące odczytów zobowiązane są do posiadania upoważnienia wydane przez PGM.
2. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania w lokalach (w terminie podstawowym i ewentualnie dodatkowym) dokonywane będą w terminach ustalonych przez firmę rozliczającą w uzgodnieniu z PGM
3. Na wniosek użytkownika lokalu, któremu żaden z dwóch terminów planowanych nie odpowiada, dopuszcza się trzeci indywidualny termin odczytu. Koszt odczytu w dodatkowym terminie pokrywa użytkownik lokalu
4. Terminy odczytu są podawane każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 10-cio dniowym, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych lub na drzwiach klatek schodowych. Ogłoszenia wywiesza firma dokonująca odczytów. W przypadku nie udostępnienia lokalu w podanym terminie, wyznaczony będzie dodatkowy termin odczytu w ciągu 14 dni od pierwszego terminu. W przypadku, gdy odczyt w dodatkowym terminie nie dojdzie do skutku, ustalenie kosztów ogrzewania nastąpi na podstawie wyliczenia szacunkowego o którym mowa w § 10 ust. 1. W ciągu następnych 14 dni użytkownik może zlecić odpłatny odczyt fiolet w podzielnikach, aby umożliwić odczyt po następnym okresie rozliczeniowym.
5. Kopię karty odczytu osoba dokonująca odczytu pozostawia użytkownikowi.
6. Nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytów podzielników kosztów w terminach ustalonych dla budynku, bez względu na przyczynę, nie może podlegać reklamacji.
7. Odczyt dokonany jest w obecności użytkownika lokalu (osoba pełnoletnia).
8. Każdorazowo użytkownik potwierdza swoim podpisem dokonanie odczytu, prawidłowy stan urządzenia, nienaruszalność plomb, wielkość grzejnika, datę prowadzenia tych czynności. W przypadku lokalu użytkowego wykonanie tych czynności może potwierdzić zatrudniony personel w danym lokalu.

§ 15

1. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ciepła winno nastąpić przed upływem 3-ch miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Pisemną reklamację PGM niezwłocznie przekaże do rozpatrzenia firmie rozliczającej. Korekta zostanie uwzględniona w rozliczeniu w następnym sezonie grzewczym.
3. Wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w zakresie rozliczeń za zużytą energię obciąża firmę rozliczeniową dokonującą podziału kosztów centralnego ogrzewania. W przypadku sporu użytkownik lokalu ma prawo odwołać się do PGM lub wystąpić do sądu.

§ 16

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, w przypadku użytkownika lokalu komunalnego zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal lub wypłacona w kasie bądź przelana na konto po uprzednim potwierdzeniu przez Księgowość czynszową PGM. Właściciel lokalu decyzję o przeznaczeniu nadpłaty podejmuje osobiście. W przeciwnym wypadku, nadpłata zaliczana jest na konto eksploatacji
2. Nadpłatę, w przypadku użytkowników zadłużonych lokali gminnych, zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
3. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę wraz z najbliższą wpłatą należności za używanie lokalu.

§ 17

Indywidualne rozliczenia kosztów dostawy i zużycia ciepła do celów grzewczych rozliczane są dla każdego budynku oddzielnie chyba, że dwa lub więcej budynków znajdują się w tej samej nieruchomości i mają wspólną sieć centralnego ogrzewania.

§ 18

Lokale użytkowe opomiarowane i nieopomiarowane rozliczane są w taki sam sposób jak lokale mieszkalne.

§ 19

1. W przypadku gdy użytkownik uszkodził plombę na urządzeniu pomiarowym lub uszkodził urządzenie pomiarowe, rozliczenia za dany okres rozliczeniowy dokonuje się według zasad określonych w § 10.
2. W przypadku nieudostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu, użytkownik zostaje rozliczony według zasad określonych w § 10 ust. 1. Podobnie rozliczony będzie użytkownik który nie zgłosił lokalu do opomiarowania lub użytkownik lokalu, który uszkodził lub zniszczył, poprzez ingerencję zmierzającą do zafałszowania odczytu (np. zerwanie lub uszkodzenie plomby podzielnika, rozbicie ampułki, zmianę miejsca zamocowania podzielnika itp.)
3. W przypadku stwierdzenia niesprawnego podzielnika ciepła elektronicznego lub radiowego nie z winy użytkownika, rozliczenie dokonuje się w systemie ryczałtowym wg wzoru :

$$K_{RL} = K_{cb} : P_{cb} \times PI$$

K_{RL} – koszt rozliczenia lokalu

Kcb – koszt całkowity budynku
Pcb – powierzchnia całkowita budynku
Pl – powierzchnia lokalu

4. Lokale w których brak jest grzejników, a ogrzewane są ciepłem pośrednim poprzez ściany stropy, rury instalacji c.o. będą obciążane opłatą stałą, tj. 40% kosztów całkowitych liczonych od powierzchni lokalu i opłaty za rozliczenie. Powyższe nie dotyczy lokali, które ogrzewane są w inny sposób niż z sieci centralnego ogrzewania będącego w budynku, posiadające stały system ogrzewania całego lokalu.
5. Rozliczenie użytkowników lokali przy zamianie lokalu jest możliwe pod warunkiem złożenia pisemnego oświadczenia przez obydwie strony, że przyjmują na siebie wzajemnie skutki rozliczenia ciepła dla danego lokalu za cały okres rozliczeniowy.
6. Do czasu zasiedlenia nowego użytkownika koszt ogrzewania ponosi właściciel lokalu
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, poprzedni użytkownik rozliczony zostanie w oparciu o odczyt na dzień opuszczenia lokalu. Rozliczenie nowego użytkownika nastąpi od dnia następnego.

§ 20

1. W przypadku gdy użytkownik lokalu zdemontował grzejnik, bez względu na fakt uzyskania zgody (za zgodą Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej) będzie wówczas obciążony kosztem opłaty stałej za powierzchnię tego pomieszczenia.
2. W przypadku gdy w budynku tylko część lokali podłączona jest do miejskiej sieci ciepłowniczej, użytkownicy innych lokali, posiadający własne źródło ogrzewania, nie ponoszą kosztów c.o. w budynku.

VII. ZASADY ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA W BUDYNKACH NIEOPOMIAROWANYCH

§ 21

1. W celu rozliczenia kosztów ciepła na cele c.o. w budynkach nieopomiarowanych sporządza się zestawienie (dla każdego budynku) wniesionych przez użytkowników mieszkań zaliczek na pokrycie kosztów i zestawienie faktycznie poniesionych kosztów. Porównanie zaliczek/przedpłat/ i kosztów za okres rozliczeniowy przynosi nadpłatę lub niedopłatę.
2. Jeżeli w przypadku rozliczenia kosztów ciepła na cele c.o. powstała różnica zużycia energii cieplnej w przeliczeniu na jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej, daje podstawę do wyliczenia nadpłaty lub niedopłaty dla poszczególnych mieszkań.
3. Do tak wyliczonych nadpłat i niedopłat mają zastosowanie uregulowania zawarte w § 16.
4. W lokalach użytkowych obowiązuje taki sam system rozliczania kosztów ciepła na cele c.o. jak w lokalach mieszkalnych.

VIII. USTALENIA KOŃCOWE

§ 22

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić PGM o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. i c.w.u. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów, ciepłomierza itp. pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
2. Wszelkie usterki wynikające z funkcjonowania instalacji grzewczej użytkownik winien niezwłocznie zgłaszać do pogotowia ciepłowniczego dostawcy ciepła (tel. 993) lub do pogotowia PGM.

§ 23

Dostarczana energia cieplna służy wyłącznie do ogrzewania lokalu i podgrzewania ciepłej wody użytkowej.

§ 24

1. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. bez zgody PGM, a w szczególności:
 - a) zainstalowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
 - b) demontaż grzejników lub likwidacja;
 - c) spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - d) zmiana nastaw zaworów grzejnikowych;
 - e) uszkodzenie podzielnika kosztów, plomb, zmiana miejsca zamocowania oraz każde inne działanie, zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania;
- jest rażącym naruszeniem obowiązków użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez PGM. W przeciwnym razie PGM zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji c.o. do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.

§ 25

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 1 października 2011r.