

# **Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w zasobach komunalnych oraz w wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez PGKiM Sp. z o.o. w Turku.**

## **I. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne /Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zmianami/.
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 lipca 2004r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem /Dz. U. z 2010r. Nr 194 poz. 1291 z późn. zmianami/.
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zmianami/.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami/.
5. Taryfa dla ciepła.

## **II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **§ 1**

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach zarządzanych i administrowanych przez PGKiM Sp. z o.o. w Turku, wyposażonych w instalacje: centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
2. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynku na potrzeby centralnego ogrzewania a (rozpoczęcie, zakończenie sezonu grzewczego) podejmuje Zarząd PGKiM Sp. z o.o.

### **§ 2**

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

1. PGKiM – Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Turku.
2. Zarząd – Zarząd Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Turku.
3. Użytkownik lokalu – najemca lokalu, właściciel lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
4. Węzeł cieplny - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych,
5. Węzeł grupowy – węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden budynek.
6. Zamówiona moc cieplna - ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
  - a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
  - b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
  - c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.

7. Okres rozliczeniowy okres kolejnych dwunastu miesięcy tj. od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
8. Taryfa – rodzaje oraz wysokość cen i stawek opłat za energię cieplną.
9. Zawór grzejnikowy z głowicą termoregulacyjną – urządzenie służące do regulacji temperatury w pomieszczeniu, zainstalowane urządzenie nie stanowi podstawy do indywidualnego rozliczenia faktycznie dostarczonego ciepła do lokalu.

### **§ 3**

Koszt dostawy ciepła do budynku stanowi iloczyn mocy zamówionej, ilości GJ zużytego ciepła wg urządzeń pomiarowych oraz cen i stawek opłat zawartych w taryfach.

### **§ 4**

Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane z uwzględnieniem podziału na koszty stałe i koszty zmienne oraz z podziałem na budynki i grupy budynków z uwzględnieniem miejsca pomiaru dostarczanej energii.

### **§ 5**

Za powierzchnię ogrzewaną uważa się:

- a) powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, socjalnego,
- b) powierzchnię użytkową lokalu użytkowego oraz ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w grzejniki.

### **§ 6**

Do rozliczenia kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej w rozliczeniach ryczałtowych, fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób. Za osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym uważa się:

- a) osobę zameldowaną na pobyt stały,
- b) osobę zameldowaną na pobyt czasowy,
- c) osobę przebywającą faktycznie przez okres ponad jednego miesiąca bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, jeśli okoliczność powyższa została stwierdzona przez PGKiM.

### **§ 7**

1. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie i podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są w systemie opomiarowanym, jeżeli:
  - a) budynek jest opomiarowany, czyli w węźle cieplnym zainstalowane są jeden lub dwa ciepłomierze umożliwiające pomiar ilości ciepła przeznaczonego na cele centralnego ogrzewania oraz na cele centralnej ciepłej wody użytkowej lub jeden ciepłomierz na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową,
  - b) wewnętrzna instalacja centralnej ciepłej wody jest wyposażona w wodomierze do pomiaru ilości ciepłej wody w lokalu.
2. W przypadku braku wodomierzy wody ciepłej w lokalach, rozliczanie kosztów podgrzania wody z indywidualnymi odbiorcami w lokalach prowadzi się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych (ryczałt).
3. Cel wprowadzenia rozliczenia indywidualnego kosztów c.o. i c.w.u.:
  - a) efektywne gospodarowanie dostarczaną do budynku energią cieplną,
  - b) zapewnienie możliwości oszczędnego gospodarowania energią cieplną (zmniejszenie opłat za c.o. i c.w.u.),
  - c) zapewnienie pełnego komfortu cieplnego w lokalach,

- d) koszty dostawy ciepła dostarczonego do budynku ponoszą mieszkańcy danego budynku.

### **III. ZASADY INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

#### **§ 8**

1. Rozliczenia kosztów dostawy i zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dokonuje zarządca.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła jest:
  - a) 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali – w przypadku instalacji centralnego ogrzewania,
  - b) 1m<sup>3</sup> pobranej wody ciepłej – w przypadku instalacji ciepłej wody rozliczanej na podstawie wskazań wodomierza,
  - c) 1 osoba – w przypadku instalacji ciepłej wody rozliczanej na podstawie ryczałtu.
3. Roczne koszty ogrzewania budynku rozliczane są między użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
4. Roczne koszty podgrzania ciepłej wody użytkowej rozliczane są na 1m<sup>3</sup> zużytej ciepłej wody w systemie opomiarowanym, bądź na 1 osobę w systemie ryczałtowych lub oba systemy razem.
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal.
6. Jeżeli rozliczenie roczne wykazało, iż suma zaliczek miesięcznych nie pokryła kosztów rocznych, użytkownik zobowiązany jest na podstawie otrzymanego rozliczenia dopłacić brakującą kwotę w wyznaczonym terminie.
7. Zużycie ciepła na centralne ogrzewanie budynku dzielone jest na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
8. W budynku wyposażonym w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody całkowita ilość ciepła mierzona jest przez jeden lub dwa liczniki. Drugi licznik jeśli jest zainstalowany mierzy ilość ciepła pobranego na wytworzenie centralnej ciepłej wody. Ilość ciepła na podgrzanie centralnej ciepłej wody również może być obliczona z różnicy wskazań licznika głównego i wskazań licznika ciepła na potrzeby instalacji centralnego ogrzewania.

### **IV. USTALANIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ CIEPŁA DO LOKALI**

#### **§ 9**

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody 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, z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
3. Jeśli w bieżącym okresie rozliczeniowym następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów to dopuszczalna jest korekta wysokości zaliczki. Decyzję o tej korekcie podejmuje zarządca.
4. W przypadku budynków nowo nabytych lub przyjętych w administrację, część zaliczki dotycząca przewidywanych kosztów zakupu określana będzie na podstawie wskaźnika sezonowego zużycia ciepła wynikającego z dokumentacji technicznej bądź w oparciu o dane uzyskane od dotychczasowego administratora, zarządcy budynku.

5. Zaliczki miesięczne należy wnosić równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu zgodnie z terminami określonymi w umowach.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez PGKiM do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło w innym terminie.
7. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem opróżnienia lokalu i oddania kluczy do PGKiM.

#### **§ 10**

Indywidualne rozliczenia kosztów dostawy i zużycia ciepła do celów grzewczych i ciepłej wody rozliczane są na poszczególne budynki zgodnie ze zużyciem ciepła przez dany budynek.

#### **§ 11**

Lokale użytkowe rozliczane są w taki sam sposób, jak lokale mieszkalne.

### **V. USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 12**

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

#### **§ 13**

Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić PGKiM o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. i c.w. wewnątrz lokalu, wodomierza, zaworu pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności i za wynikłą szkodę.

#### **§ 14**

1. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. lub c.w.u. bez zgody PGKiM, a w szczególności:
  - a) zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana,
  - b) demontaż grzejników lub likwidacja,
  - c) spuszczenie wody z instalacji c.o. – odwadnianie i napełnianie instalacji,
  - d) zmiana kryzowania grzejników;stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości powstałych z jego winy we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez PGKiM, w przeciwnym razie PGKiM zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji c.o. lub c.w.u. do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.

#### **§ 15**

Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 01 stycznia 2006r.