

Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dla użytkowników lokali wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez PGKIM Sp. z o. o. w Turku

ROZDZIAŁ I POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach zarządzanych przez PGKIM Sp. z o. o. w Turku, zaopatrzonych w instalację ciepłej wody użytkowej i instalację centralnego ogrzewania, wyposażonych w urządzenia regulacyjne i wskaźnikowe tj. grzejnikowe zawory termostaticzne, podzielniki kosztów ogrzewania i wodomierze lokalowe i inne.
2. Regulamin niniejszy stosuje się do:
 - a. lokali opomiarowanych - lokali wyposażonych w urządzenia regulacyjne i wskaźnikowe, tj. grzejnikowe zawory termostaticzne, podzielniki kosztów ogrzewania, wodomierze lokalowe i inne.
 - b. lokali nieopomiarowanych – lokali nie wyposażonych w urządzenia jak w ppkt. a
3. Podstawa prawna:
 - Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo Energetyczne wraz z późniejszymi zmianami,
 - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z późniejszymi zmianami,
 - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 grudnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych wraz z późniejszymi zmianami,
 - Polska Norma PN-EN 834 marzec 1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki
 - Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
 - Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
 - Taryfa dla ciepła.
4. Określenie pojęć występujących w regulaminie:
 - a. opomiarowanie – dostarczenie i montaż urządzeń służących do rozliczenia kosztów zakupu ciepła
 - b. lokal – lokal mieszkalny, użytkowy lub pomieszczenie gospodarcze
 - c. użytkownik – właściciel, najemca lub inny podmiot użytkujący lokal
 - d. nieruchomości – grupa lokali przynależnych do danego węzła, które podlegają wspólnemu rozliczeniu (podziałowi) kosztów
 - e. licznik ciepła – urządzenie pomiarowe określające zużycie energii cieplnej w jednostkach fizycznych (np. GJ)
 - f. podzielnik kosztów ogrzewania – urządzenie wskaźnikowe, którego wskazania są podstawą do określenia udziału danego grzejnika w kosztach ogrzewania (zmiennych) rozliczanego węzła
 - g. urządzenie pomiarowo-wskaźnikowe – ogólne określenie licznika ciepła, podzielnika kosztów ogrzewania, wodomierza.
 - h. podzielnik elektroniczny – podzielnik kosztów ogrzewania działający na zasadzie zasilania energią elektryczną (PN EN 834)
 - i. podzielnik radiowy – elektroniczny podzielnik kosztów ogrzewania odczytywany za pomocą fal radiowych
 - j. okres rozliczeniowy – dwunastomiesięczny okres za jaki jest wykonywane rozliczenie kosztów c.o. liczony od dnia 1 stycznia do 31 grudnia (rok kalendarzowy).
 - k. rozliczenie – podział całkowitych kosztów danego medium na poszczególnych użytkowników.

ROZDZIAŁ II POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku oraz koszty obsługi rozliczeniowej ponoszą mieszkańcy danego budynku.
2. Rozliczanie mediów za pomocą urządzeń pomiarowo-wskaźnikowych jest możliwe przy minimum 75% stanie opomiarowania lokali w nieruchomości.
3. Każdy użytkownik ponosi koszty związane z montażem, odczytem, rozliczeniem oraz obsługą urządzeń wskaźnikowych, pomiarowych i regulacyjnych.
4. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania urządzeń pomiarowych, regulacyjnych i wskaźnikowych, kontroli, legalizacji bądź wymiany tych urządzeń. Przy czym pod pojęciem udostępnienia rozumie się przygotowanie tak pomieszczeń, by zapewniały swobodny, niczym nie ograniczony dostęp do grzejników lub wodomierzy.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do ochrony urządzeń regulacyjnych oraz pomiarowo – wskaźnikowych przed ich uszkodzeniem lub zniszczeniem. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania zobowiązany jest on do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów w PGKiM Sp. z o. o. W przypadku uszkodzeń urządzeń regulacyjno – pomiarowych i im towarzyszących, wszelkie koszty związane z jego usunięciem ponosi użytkownik.

ROZDZIAŁ III WYPOSAŻENIE W URZĄDZENIA I ICH ODCZYT

1. Do opomiarowania umożliwiającego rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej wymagane są:
 - a. główny licznik energii cieplnej i podlicznik energii cieplnej dla celów ciepłej wody użytkowej lub liczniki energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej
 - b. zawory z głowicami termostatycznymi do regulacji ilości ciepła dostarczanego do poszczególnych grzejników
 - c. podzielniki kosztów ogrzewania dla poszczególnych grzejników,
 - d. wodomierz główny, wskazujący ilość wody dostarczonej do budynku.
 - e. wodomierze lokalowe wody zimnej i ciepłej.
2. Odczytów urządzeń pomiarowych wymienionych w punktach: 1a, 1d, 1e dokonuje pracownik PGKiM i konfrontuje z odczytami dokonanyymi przez dostawców mediów.
3. Odczyt podzielników kosztów ogrzewania odbywa się w sposób radiowy.
4. Liczniki ciepła oraz wodomierze podlegają legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obowiązek ich legalizacji spoczywa na Zarządcy, natomiast koszt legalizacji pokrywają użytkownicy lokali.
5. Ustala się następujące zasady obliczania wielkości zużytej energii cieplnej:
 - a. Całkowita ilość ciepła zużytego w lokalach w danym budynku (zespole budynków) mierzona jest licznikiem/licznikami ciepła zainstalowanymi na węźle cieplnym służącym do rozliczeń pomiędzy dostawcą energii cieplnej a Wspólnotą Mieszkaniową.
 - b. Ilość ciepła na potrzeby ogrzewania (c.o.) w czasie sezonu grzewczego wynika z różnicy wskazań głównego licznika ciepła i podlicznika dla c.w.u. lub z odczytu osobnego licznika. Koszt ten określany jest mianem „Opłata zmienna c.o.”
 - c. Ilość ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej mierzona jest licznikiem/podlicznikiem energii cieplnej dla potrzeb c.w.u. a koszt z niego wynikający nazywany jest mianem „Opłata zmienna c.w.u”.

ROZDZIAŁ IV

ROZLICZANIE ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA

1. Rozliczenie kosztów c.o.
 - a) Na całkowity koszt c.o. składają się opłaty stałe oraz opłaty zmienne c.o.
 - b) Opłata stała c.o. jest to opłata niezależna od zużycia licznika na węźle, wynika z faktur dostawcy energii cieplnej, podlega rozliczeniu w całości w odrębnej pozycji.
 - c) Opłata zmienna c.o. podlega podziałowi na Koszty wspólne c.o. dla budynku i Koszty zużycia c.o. dla lokalu.
 - d) „Koszty wspólne c.o.” stanowią 40% opłaty zmiennej c.o.
 - e) „Koszty zużycia c.o.” stanowią różnicę pomiędzy „Opłatą zmienną c.o.” a „Kosztami wspólnymi c.o.”.
 - f) Fizyczną jednostką rozliczeniową „Opłaty stałej” oraz „Kosztów wspólnych c.o.” jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
 - g) Fizyczną jednostką rozliczeniową „Kosztów zużycia c.o.” jest obliczeniowa jednostka zużycia wynikająca ze wskazań podzielnika ciepła.
 - h) Na wartość obliczeniowej jednostki zużycia składa się wartość odczytu, współczynnik charakterystyki grzejnika oraz współczynnik redukujący niekorzystne położenie mieszkania w bryle budynku.
2. Dla lokali nieopomiarowanych w urządzeniu pomiarowo -wskaznikowe rozliczenie nastąpi wg:
 - a. „Opłata stała c.o.” oraz „Koszty wspólne c.o.” jak dla lokali opomiarowanych
 - b. „Koszty zużycia c.o.” wg maksymalnego zużycia jednostek w nieruchomości
3. Dla lokali opomiarowanych, ale nieodczytanych z winy użytkownika rozliczenie nastąpi wg:
 - a. „Opłata stała c.o.” oraz „Koszty wspólne c.o.” jak dla lokali opomiarowanych
 - b. „Koszty zużycia c.o.” wg maksymalnego zużycia jednostek w nieruchomości
4. Dla lokali opomiarowanych, ale nieodczytanych nie z winy użytkownika rozliczenie nastąpi wg:
 - a. „Opłata stała c.o.” oraz „Koszty wspólne c.o.” jak dla lokali opomiarowanych
 - b. „Koszty zużycia c.o.” wg średniego zużycia energii w nieruchomości
5. W przypadku uszkodzenia, demontażu, zerwania plomb urządzenia pomiarowo-wskaznikowego i jego nie zgłoszenia do administracji rozliczenie jego nastąpi wg: maksymalnego odczytu w nieruchomości.
6. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowo-wskaznikowego i jego zgłoszenia do administracji lub niezawinionej samoczynnej awarii urządzenia rozliczenie jego nastąpi wg zeszłorocznego zużycia dla danego urządzenia.
7. W przypadku niemożności określenia zeszłorocznego zużycia w danym lokalu szacowanie nastąpi wg średniego zużycia danego medium w nieruchomości.
8. Dodatkowe zasady rozliczania centralnego ogrzewania:
 - a. Grzejniki w łazienkach nie są opomiarowane. Koszt ogrzewania łazienek zostaje określony na podstawie odczytu szacunkowego wyznaczonego jako średnia z trzech maksymalnych odczytów w nieruchomości.
 - b. W przypadku braku technicznej możliwości opomiarowania grzejnika jego rozliczenie nastąpi wg średniego zużycia jednostek w lokalu.
 - c. W przypadku celowego nieudostępniania grzejników do opomiarowania rozliczenie nastąpi wg maksymalnego odczytu w nieruchomości.
 - d. Dla przypadków opisanych w pkt. b i c regulamin dopuszcza w przypadkach indywidualnych i uzasadnionych zastosowanie danej metody szacowania, ale wg wskazań w analogicznych pomieszczeniach w pionie.
 - e. W przypadku uszkodzenia jednego podzielnika jego rozliczenie nastąpi wg pkt. IV.5 lub IV.6.
 - f. W przypadku uszkodzenia więcej niż jednego podzielnika rozliczenie nastąpi jak dla lokalu nieopomiarowanego pkt. IV.3.
 - g. Użytkownik jest zobowiązany do kontrolowania prawidłowości działania zaworów termostatycznych i zgłaszanie niezwłocznie do administracji ewentualnych ich awarii – z tytułu awarii zaworu termostatycznego podstawą rozliczenia jest wartość odczytu, która obrazuje rzeczywisty pobór ciepła.
9. W przypadku stwierdzenia manipulacji przy urządzeniach wskaźnikowo-pomiarowych, rozliczenie takiego lokalu zostanie wykonane jak dla lokalu nieopomiarowanego (IV.3).
10. Rozliczeń energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonuje firma zewnętrzna, specjalizująca się w tego typu rozliczeniach.

ROZDZIAŁ V

ROZLICZANIE ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. Koszt dostawy energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody użytkowej nie obejmuje ceny wody zimnej dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.
2. Rozliczenie kosztów energii cieplnej do podgrzania wody następuje indywidualnie dla poszczególnych lokali, w oparciu o wskazania wodomierzy lokalowych i koszt zakupu energii cieplnej niezbędnej do podgrzania wody.
3. Rozliczenie kosztów c.w.u.
 - a. Całkowity koszt podgrzania ciepłej wody użytkowej składa się z Opłat stałych c.w.u. oraz Opłat zmiennych c.w.u.
 - b. „Opłata stała c.w.u.” jest to opłata niezależna od zużycia, wynika z faktur dostawcy energii cieplnej.
 - c. „Opłata zmienna c.w.u.” wynika ze zużycia, podlega podziałowi na „Koszty utrzymania parametrów” i „Koszty podgrzania c.w.u.”
 - d. „Koszty utrzymania parametrów” dotyczą strat związanych z cyrkulacją ciepłej wody. Stanowią 15% całkowitych kosztów podgrzania ciepłej wody w budynku.
 - e. „Koszty podgrzania c.w.u.” stanowią różnicę pomiędzy „Opłatą zmienną c.w.u.” a „Kosztami utrzymania parametrów”.
 - f. Fizyczną jednostką rozliczeniową „Opłaty stałej c.w.u.” i „Kosztów utrzymania parametrów” jest 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu.
 - g. „Koszty podgrzania c.w.u.” rozliczne są na 1 m^3 zużytej ciepłej wody w systemie opomiarowanym lub na 1 osobę w systemie ryczałtowym.
4. Koszt podgrzania 1 m^3 c.w.u. (system opomiarowany) lub koszt podgrzania wody przypadający na 1 osobę zamieszukującą stale w danym lokalu (system ryczałtowy) ustala się dzieląc „Koszty podgrzania c.w.u.” przez ilość wody określoną na podstawie odczytów wodomierzy zainstalowanych w lokalach lub na podstawie odczytu podwodomierza na potrzeby c.w.u.
5. Rozliczenie kosztów podgrzania c.w.u. przypadające na lokal ustala się jako iloczyn kosztu podgrzania 1 m^3 c.w.u. w budynku i ilości ciepłej wody zużytej w lokalu wynikającej ze wskazania wodomierza lokalowego.
6. W lokalach nie posiadających wodomierzy „Koszt podgrzania c.w.u.” określa się na podstawie ustalonego ryczałtu.
7. W przypadku awarii wodomierza tzn. uszkodzenia lub zatrzymania się czynnika lub braku możliwości jego odczytania „Koszt podgrzania c.w.u.” wylicza się przyjmując zużycie m^3 ciepłej wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego lub w sytuacji jego braku na podstawie ustalonego ryczałtu.
8. Rozliczeń energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody użytkowej dokonuje Zarządca.
9. Prognoza kosztów na następny okres rozliczeniowy następuje w oparciu o zużycie ciepłej wody z ostatniego okresu rozliczeniowego i planowanych kosztów zużycia energii cieplnej.

ROZDZIAŁ VI

USTALENIE ZALICZEK NA KOLEJNY OKRES ROZLICZENIOWY

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania i ciepłej wody obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu dostawy i rozliczeń ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
2. Zaliczkę miesięczną, o której mowa w pkt. VI.1 wyznacza się jako średnioroczną wartość kosztów z tytułu dostawy ciepła w ostatnim rozliczonym okresie.

3. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu zgodnie z terminami określonymi w umowach.
4. 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.
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal.
6. Wysokość miesięcznej zaliczki, o której mowa w pkt. VI.1 może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym:
 - a) w przypadku wprowadzenia przez dostawcę mediów zmian taryf,
 - b) w przypadku stwierdzenia przez Zarządcę znacznego spadku lub wzrostu kosztów w trakcie okresu rozliczeniowego.Decyzję o powyższej zmianie podejmuje Zarządca.
7. W przypadku budynków nowo nabytych lub przyjętych w administrację, część zaliczki dotycząca przewidywanych kosztów zakupu ciepła określana będzie na podstawie wskaźnika sezonowego zużycia ciepła wynikająca z dokumentacji technicznej bądź w oparciu o dane uzyskane od dotychczasowego administratora, zarządcy budynku.
8. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę i zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej do lokalu powstaje z pierwszym dniem miesiąca obowiązywania umowy zawartej z dostawcą.

ROZDZIAŁ VII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W przypadku zmiany lub sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego następcą przejmuje wszelkie skutki rozliczeń. Rozliczenie jest wykonywane wyłącznie dla aktualnego użytkownika.
2. Lokale użytkowe rozliczane są w taki sam sposób, jak lokale mieszkalne.
3. Użytkownik lokalu nie może wykonywać bez zgody i wiedzy Zarządcy żadnych samowolnych czynności dotyczących ingerencji w sieć ciepłą (zmiana grzejnika, demontaż grzejnika, itp.). W przypadku wykonania takich prac rozliczenie nastąpi zgodnie z punktem IV.3.
 - a. Zamiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym - kolejnym okresie rozliczeniowym.
 - b. Każda zmiana w instalacji centralnego ogrzewania wymaga zgody Zarządcy budynku.
 - c. Przy wymianie grzejnika użytkownik zobowiązany jest do zachowania dotychczasowej mocy grzewczej lub uzyskać dodatkową zgodę administracji na jej zmianę.
 - d. W przypadku samowolnego demontażu grzejnika rozliczenie takiego przypadku nastąpi wg średniego odczytu w analogicznym pomieszczeniu w pionie i będzie kontynuowane w latach kolejnych do czasu przywrócenia stanu pierwotnego.
4. Rozliczenie dokonywane będzie w jak najkrótszym terminie, nie później jednak niż do końca I kwartału roku rozliczeniowego. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do administracji w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczeń.
5. Użytkownik zobowiązany jest umożliwić wejście do mieszkania w czasie całego okresu rozliczeniowego przedstawicielom Zarządcy oraz Firmy rozliczającej celem dokonania kontroli urządzeń. W przypadku uniemożliwienia wejścia do mieszkania, naliczenie opłaty za zużyte media w danym sezonie grzewczym nastąpi według zasad jak w IV.3. i V.7.
6. Regulamin obowiązuje od dnia podjęcia stosownej uchwały przez Wspólnotę Mieszkaniową.