

ZAKŁAD GOSPODARKI LOKALOWEJ

43-190 MIKOŁÓW, UL. KOLEJOWA 2

TEL. (32) 324-26-00

FAX (32) 324-26-12

www.zgl.mikolow.eu

e-mail: zgl@zgl.mikolow.eu

NIP: 635-00-11-970

REGULAMIN
rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej
do celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej
dla lokali administrowanych
przez Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie

ul. Jana Pawła II 2 , ul. Jana Pawła II 6

Mikołów - maj 2020 r.

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody użytkownikom lokali mieszkalnych, użytkowych i pozostałych pomieszczeń znajdujących się w budynkach administrowanych przez Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody, dla budynku przy ul. Jana Pawła II 2, ul. Jana Pawła II 6.

2. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Kierownik Zakładu Gospodarki Lokalowej w Mikołowie w porozumieniu z Burmistrzem Miasta.

3. Podstawy prawne:

1. Ustawa Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz. U. nr 54 poz.348 z późn. zm.)
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16/64 poz. 93 z późn. zm.)
3. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80/00 poz. 903 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31/05 poz. 266 z późn. zm.).
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 12 października 2000 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem (Dz. U. Nr 96 poz.1053).
6. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 11 sierpnia 2000 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci ciepłowniczych obrotu ciepłem świadczenia usług przesyłowych, ruchu sieciowego i eksploatacji sieci oraz standardów jakościowych obsługi odbiorców (Dz. U. Nr 72 poz.845).
7. Taryfy cen i stawek opłat zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki.
8. Umowy zawarte przez ZGL z dostawcami ciepła.
9. Polska Norma PN 70(B-02365)
10. Zarządzenie Nr 13 Prezesa GUS (Dz. U. GUS Nr 6 z 2.04.1990 r.)
11. Polska Norma PN EN 834.

4 Podstawowe pojęcia:

Powierzchnia ogrzewana – Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego lub użytkowego ustalaną zgodnie z PN 70(B-02365) oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz. U. GUS Nr 6 z 2.04.1990 r.) Pomieszczenia które nie posiadają grzejników a wchodzi w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (przedpokój, WC, korytarz itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną.

Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów, antresoli.

Nieruchomość - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków rozliczanych w oparciu o wskazania tego samego ciepłomierza, w których znajdują się lokale mieszkalne, użytkowe lub pomieszczenia.

ZGL - należy przez to rozumieć Zakład Gospodarki Lokalowej w Mikołowie, którego przedstawiciel zawarł umowę z dostawcą ciepła.

Użytkownik - należy przez to rozumieć najemcę, właściciela lub osobę zajmującą lokal mieszkalny, użytkowy lub pomieszczenie na podstawie innego tytułu prawnego, bądź bez tytułu prawnego.

Ciepłomierz główny – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła oddanego przez przepływający czynnik grzewczy zamontowane w pomieszczeniu wymiennikowni ciepła. Ciepłomierz główny jest własnością ZIM Mikołów.

Ciepłomierz mieszkaniowy - urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła oddanego przez przepływający czynnik grzewczy zamontowane w lokalu mieszkaniowym. Ciepłomierz mieszkaniowy jest własnością ZGL.

§ 2.

Określenie kosztów dostawy ciepła

1. Rozliczenia kosztów dostawy ciepła dostawca dokonuje z ZGL miesięcznie w podziale na koszty stałe i koszty zmienne z uwzględnieniem wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego zainstalowanego w wymiennikowni ciepła.
2. Koszty zakupu energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i centralne ciepłej wody rozliczane są z ZGL przez dostawcę w oparciu o stawki taryfowe zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki.
3. Koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku na potrzeby centralnego ogrzewania składają się z dwóch elementów kosztów:
 - a. kosztów stałych
 - b. kosztów zmiennych
4. Koszty stałe to:
 - opłata za zamówioną moc cieplną wyliczona na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej w oparciu o dokumentację techniczną dla danego budynku wyrażoną w zł/MW,
 - opłata abonamentowa naliczana za każdy punkt pomiarowy wyrażona w zł/szt.
 - opłata stała przesyłowa za zamówioną moc cieplną wyrażona w zł/MW.
5. Koszty zmienne to:
 - koszty zużycia energii cieplnej określone wg wskazań liczników ciepła wyrażone w zł/GJ,
 - koszty zmienne opłaty przesyłowej wyrażone w zł/ GJ,
 - koszty zużycia nośnika grzewczego zł/m³.
6. Koszt dostawy ciepła dla celów podgrzania wody stanowi suma kosztów zakupu gazu w okresie rozliczeniowym. Koszty zakupu gazu dla danej nieruchomości dzielą się na koszty stałe i zmienne.
7. Do kosztów stałych zalicza się:
 - opłatę abonamentową
 - opłatę sieciową stałą

8. Do kosztów zmiennych zalicza się:
 - opłatę za paliwo gazowe (za m³ gazu)
 - opłatę sieciową zmienną (za m³ gazu)
9. Standardy jakościowe obsługi odbiorców oraz sposób fakturowania określa umowa zawarta pomiędzy dostawcą a odbiorcą ciepła.

§ 3.

1. Zasady ogólne rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania przez ZGL na rzecz użytkowników lokali.

1. Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dostarczanego do budynku pokrywane są przez wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
2. Rozliczenie kosztu zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dla użytkowników dokonywane jest raz w ciągu 12 miesięcy.
3. Całkowity koszt do rozliczenia obejmuje koszt określony fakturami dostawcy ciepła za dany okres rozliczeniowy.
4. Rozliczenia kosztów dostawy ciepła dla użytkowników lokali dokonuje się na podstawie odczytów ciepłomierza mieszkaniowego.
5. ZGL prowadzi miesięczny monitoring rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania według wskazań ciepłomierza głównego znajdującego się w nieruchomości.

2. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania przez ZGL na rzecz użytkowników lokali na podstawie odczytów ciepłomierzy

1. W budynkach, w których instalacje CO wyposażone są w ciepłomierze główne rozliczenie centralnego ogrzewania dokonywane jest przez ZGL.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia kosztów odczytu i rozliczenia ciepła w wysokości określonej w postanowieniach umowy zawartej przez ZGL z firmą rozliczeniową.
3. Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania jest podział między indywidualnych użytkowników lokali kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania poniesionych dla ogrzania całej nieruchomości.
4. Podzielniki ciepła są montowane na grzejnikach zgodnie z zasadami montażu określonymi w Polskiej Normie PN EN 834.
5. Ciepłomierz nie jest własnością użytkownika lokalu.
6. Ciepłomierze lokalowe zamontowane na instalacji grzewczej powinny być chronione przed uszkodzeniem mechanicznym i zaplombowane dwoma plombami. Stwierdzenie przez

odczytującego uszkodzenia mechanicznego licznika , próby przemieszczenia w położeniu ciepłomierza lokalowego, bądź uszkodzenie lub brak plomb traktowane będzie jako umyślne spowodowanie uszkodzenia i podlegać będzie sankcjom określonym w § 6 niniejszego regulaminu.

7. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wykonane zostanie na podstawie:
 - kosztów wynikających ze zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania na podstawie odczytów ciepłomierza głównego zamontowanego w wymiennikowni budynku,
 - kosztów wynikających z opłat za zamówioną moc cieplną dla danego budynku,
 - zaliczek ustalonych użytkownikom lokali na cele centralnego ogrzewania w okresie rozliczeniowym,
 - wyniku odczytów ciepłomierzy mieszkaniowych.
8. Do celów rozliczenia ciepła według wskazań ciepłomierza głównego koszty centralnego ogrzewania poniesione w każdej jednostce rozliczeniowej dzielone są procentowo na dwie grupy. Wartości procentowe ustalane są indywidualnie dla każdego budynku przed każdym okresem rozliczeniowym.
 - I grupa – koszty stałe podlegają rozliczeniu według powierzchni grzewczej
 - II grupa – koszty zmienne podlegają rozliczenia na podstawie wskazań ciepłomierzy mieszkaniowych.
9. Dla każdego lokalu koszt energii cieplnej zostanie przeliczony przez współczynnik przyjęty zgodnie z systemem rozliczeniowym posiadanym przez firmę rozliczającą uwzględniając położenie lokalu w bryle budynku.
10. Koszt całkowity za centralne ogrzewanie dla użytkownika stanowi sumę kosztów stałych i zmiennych.
11. Za lokale nieopomiarowane uważa się:
 - lokal, w którym stwierdzono uszkodzenie ciepłomierza mieszkaniowego,
 - lokal, w którym odmówiono podpisu karty odczytu po wykonaniu sprawdzenia komisyjnego z udziałem przedstawiciela ZGL,
 - lokal, w którym nie dokonano odczytu ze względu na nieobecność użytkownika lokalu lub na brak zgody na odczyt.
12. Lokale nieopomiarowane rozliczane będą według najwyższego zużycia ciepła w budynku.
13. W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu uszkodzenia ciepłomierza lokalowego w czasie trwania okresu rozliczeniowego za zużycie ciepła przez dany lokal mieszkalny będzie przyjęte zużycie tego lokalu w okresie poprzednim.

§ 4.

1. Zasady ogólne rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnej ciepłej wody

1. Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnie ciepłej wody dostarczanej do budynku pokrywane są przez wszystkich użytkowników lokali w danym budynku.
2. Rozliczenie kosztu zakupu ciepła na potrzeby centralnej ciepłej wody dokonywane jest dwa razy w ciągu 12 miesięcy.

3. Całkowity koszt do rozliczenia obejmuje koszt określony fakturami dostawcy ciepła za dany okres rozliczeniowy.
4. Rozliczenia kosztów dostawy ciepła dla użytkowników dokonuje ZGL we własnym zakresie.
5. ZGL prowadzi miesięczny monitoring rozliczeń kosztów centralnej ciepłej wody według wskazań ciepłomierza.

2. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnej ciepłej wody

1. Rozliczenia kosztów stałych dokonuje się poprzez podział sumy opłat stałych za dany okres rozliczeniowy wynikających z faktur wystawionych przez dostawcę na ilość lokali znajdujących się w budynku.
2. Rozliczenie kosztów zmiennych dokonuje się poprzez podział sumy opłat zmiennych za dany okres rozliczeniowy wynikających z faktur wystawionych przez dostawcę przez ilość zużytej wody według wskazań liczników indywidualnych. Otrzymany w ten sposób wynik stanowi wartość kosztu podgrzania 1m³ wody.

$$\text{Koszty zmienne} = \frac{\text{suma opłat zmiennych za ccw w okr. rozliczeniowym}}{\text{suma zużytej wody wg wskazań wodomierzy indyw.}} \times \text{suma zużytej wody wg wodomierza w lokalu}$$

3. Całkowity koszt zużycia centralnej ciepłej wody stanowi suma rozliczenia kosztów stałych i zmiennych oraz ilość zużytej wody według wskazań wodomierza znajdującego się w lokalu.
4. W przypadku zamiany bądź zdania lokalu lub zmiany jego właściciela w trakcie okresu rozliczeniowego przyjmuje się cenę za podgrzanie wody z ostatniego okresu rozliczeniowego.
5. Niezależnie od rozliczenia przez użytkownika lokalu kosztów podgrzania wody, użytkownik dokonuje również rozliczenia zużycia wody, które następuje według wskazań wodomierza, stosownie do postanowień „Regulamin rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych i użytkowych administrowanych przez Zakład Gospodarki Lokalowej.

§ 5. Zaliczki

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody obciążany jest miesięczną zaliczką na poczet należności z tytułu dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki ustala się w oparciu o rzeczywiste koszty dostarczonego ciepła do budynku w roku poprzednim powiększonej o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.

3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła)) dopuszcza się korektę zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie podejmuje Kierownik ZGL, informując o tym użytkowników lokali w formie ogłoszenia zamieszczonego na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych nieruchomości oraz na stronie internetowej ZGL. Zmieniona wysokość kosztów dostaw ciepła dla użytkowników lokali jest następnie przesyłana do użytkowników w formie pisemnej wraz z informacją o zmianie wysokości opłat z tytułu użytkowania lokalu.

4. Zaliczki miesięczne, o których mowa w niniejszym paragrafie należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu. W przypadku braku płatności zaliczek miesięcznych wraz z innymi opłatami za używanie lokalu w wyznaczonym terminie naliczane będą odsetki ustawowe.

5. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego przez użytkownika lokalu, potwierdzającego objęcie posiadania lokalu, nawet jeśli faktyczne korzystanie z lokalu przez użytkownika nastąpiło po tym dniu.

6. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu ustaje z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego potwierdzającego zwrot lokalu na rzecz ZGL i oddania kluczy do ZGL.

7. Rozliczenie przez ZGL z użytkownikiem lokalu wniesionych przez niego zaliczek za dostawę ciepła, nastąpi po dokonaniu rozliczenia wobec dostawcy poniesionych kosztów dostarczonego ciepła za dany okres rozliczeniowy, przed upływem 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego. I tak:

a) Jeżeli suma wpłacanych zaliczek przekroczy wartość opłat za ciepło wynikających z rozliczenia, kwotę „nadpłaty” użytkownik zalicza na poczet pierwszych opłat miesięcznych należnych w kolejnym okresie rozliczeniowym. W przypadku gdy użytkownik lokalu ma zaległości w opłatach za korzystanie z lokalu nadpłatę zalicza się na poczet tych zaległości.

b) Jeżeli suma wpłacanych zaliczek nie pokrywa wartości opłat za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę wynikających z rozliczenia, kwotę „niedopłaty” użytkownik zobowiązany jest uiścić zgodnie z terminem płatności podanym w rozliczeniu. W przypadku braku płatności kwoty niedopłaty w wyznaczonym terminie naliczane będą odsetki ustawowe.

W przypadku gdy wartość niedopłaty jest znaczna i przewyższa jednorazowe możliwości płatnicze użytkownika lokalu, dopuszcza się na pisemny wniosek użytkownika możliwość wyrażenia zgody przez ZGL na rozłożenie należności maksymalnie na 10 miesięcznych rat.

8. Reklamacje związane z otrzymanym rozliczeniem użytkownik może wnieść do ZGL w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

9. Korekta kosztów pogrzanania wody może nastąpić tylko wtedy, gdy potwierdzony błędem odczyt indywidualny wodomierzy ciepłej wody w budynku przekroczy wartość 30m³. Korygowane jest wówczas rozliczenie oraz koszty pogrzanania dla wszystkich lokali.

§ 6.

Odczyty ciepłomierzy mieszkaniowych

1. Odczytów ciepłomierzy mieszkaniowych dokonują na koniec okresu rozliczeniowego pracownicy w obecności pełnoletniego mieszkańca lokalu. Osoba dokonująca odczytu winna posiadać identyfikator w widocznym miejscu.
2. O terminie dokonywania odczytów użytkownicy lokali zostaną zawiadomieni 10 dni przed planowanym terminem odczytu poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych.
3. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do ciepłomierza mieszkaniowego i dokonania odczytu.
4. Pracownicy firmy rozliczeniowej dokonują sprawdzenia stanu technicznego ciepłomierza mieszkaniowego. Wszelkie uwagi zgłaszane przez użytkownika lub stwierdzone przez pracownika firmy rozliczeniowej zostaną odnotowane w karcie odczytu. Po upływie okresu legalizacji ciepłomierza zostanie on wymieniony .
5. Użytkownik lokalu potwierdza własnoręcznym podpisem prawidłowość dokonania odczytów oraz przyjęcie zgodności wniesionych uwag na karcie ze stanem faktycznym. W przypadku odmowy podpisu użytkownika lokalu na karcie odczytu uwaga ta zostaje odnotowana w karcie.
6. W przypadku braku zgody użytkownika lokalu na wejście do lokalu fakt ten zostaje zgłoszony do ZGL. Wyznaczony zostaje nowy termin odczytu w obecności pracownika ZGL.
7. Po zakończeniu odczytów w terminie głównym wyznaczony zostanie dodatkowy termin odczytów uzupełniający, o których użytkownicy lokali powiadomieni zostają przez ogłoszenie na klatkach schodowych lub indywidualnie. Jeżeli odczyt nie doszedł do skutku z winy użytkownika, przysługuje mu jeden dodatkowy, bezpłatny odczyt; termin trzeciego odczytu zostanie uzgodniony z wykonawcą za dodatkową opłatą (na koszt użytkownika – obciążenie zostanie wykazane w rozliczeniu) wg cennika usług dodatkowych (stanowiącego załącznik do umowy z firmą dokonującą rozliczenia). Dodatkowy odczyt winien być przeprowadzony w dniu kolejnym roboczym.
8. Oryginał karty odczytu pracownik dostarcza do firmy rozliczeniowej która dokonuje rozliczenia kosztów energii cieplnej poszczególnych lokali znajdujących się w budynku a kopię przekazuje użytkownikowi lokalu.

§ 7.

Ustalenia końcowe

1. W przypadku uszkodzenia ciepłomierza mieszkaniowego przez użytkownika lokalu jest on zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym ZGL. Fakt ten z określeniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole. Po zgłoszeniu uszkodzenia użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztem wymiany ciepłomierza.

2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić ZGL o każdym przypadku uszkodzenia instalacji wewnątrz lokalu, zaworu termostatycznego pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
3. Uszkodzenia powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu ZGL usuwa nieodpłatnie.
4. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację centralnego ogrzewania bez zgody ZGL, a w szczególności:
 - a) zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana
 - b) demontaż grzejników lub ich likwidacja,
 - c) spuszczenie wody z instalacji CO,
 - d) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych,
 - stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia wskazanych w ust.4 nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez ZGL, w przeciwnym razie ZGL zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji centralnego ogrzewania do stanu pierwotnego a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.

§ 8.

1. Regulamin obowiązuje od dnia 1 maja 2020 roku.
2. Regulamin został opublikowany na stronie internetowej ZGL oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie ZGL.

Kierownik
Zakładu Gospodarki Lokalowej

Marek Guz

Adwokat

Katarzyna Lenik-Synowiec