

Regulamin

rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach wspólnot mieszkaniowych, administrowanych przez Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kościerzynie posiadających węzły ciepłne i w których lokale są nieopomiarowane.

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (tekst jednolity z dnia 15 czerwca 2012 r. - Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 z późn. zmianami).
2. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. Nr 63, poz. 636 z późn. zmianami).
3. Ustawa o systemie zgodności z 30 sierpnia 2002 r. (Dz. U. z 2002 r. Nr 166, poz. 1360 z późn. zmianami).
4. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16/1964, poz. 93 z późn. zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. Nr 194, poz. 1291 z późn. zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 75, poz. 690 z późn. zmianami).
7. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. Nr 5, poz. 29).
8. Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2012/27/UE z dnia 25 października 2012 r.
9. Umowy z Miejskim Przedsiębiorstwem Infrastruktury „KOS-EKO” Sp. z o.o. w Kościerzynie.

II. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie w budynkach administrowanych przez Kościerskie TBS Sp. z o.o., w których lokale nie są opomiarowane.
2. Obowiązek wprowadzenia regulaminu rozliczeń kosztów ciepła wynika z zapisu ustawy Prawo energetyczne, art. 45a ust. 9 i 10, który stanowi, że właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku tak, aby wybrana metoda przy zachowaniu, między innymi prawidłowych warunków eksploatacji budynku, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalenie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie centralnej ciepłej wody.
Wybraną metodę właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie centralnej ciepłej wody.
3. Celem wprowadzenia rozliczenia indywidualnego kosztów c.o. i c.w.u. jest:
 - efektywne gospodarowanie dostarczaną do budynku energią cieplną;
 - umożliwienie mieszkańcom, użytkownikom lokali pełnego wpływu na temperaturę w poszczególnych pomieszczeniach mieszkania;
 - zapewnienie możliwości oszczędzania energii cieplnej (zmniejszenie opłat za c.o. i c.w.u.);
 - zapewnienie komfortu cieplnego w lokalach.

§ 2.

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. KTBS – Kościerskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kościerzynie.
2. Zarząd – Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej,
3. Użytkownik lokalu – najemca / właściciel lokalu mieszkalnego oraz inna osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego.
4. Okres rozliczeniowy – okres, w którym następować będzie rozliczenie w danym sezonie grzewczym – 12-sto miesięczny przedział czasu przyjęty do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. W uzasadnionych przypadkach skrócony lub wydłużony.
5. Ciepłomierz główny – układ pomiarowo-rozliczeniowy zamontowany w punkcie pomiarowym, dopuszczony do stosowania posiadający aktualną legalizację wymaganą Ustawą o miarach, służący do pomiaru ilości ciepła i parametrów nośnika ciepła będących podstawą do obliczania kosztów ogrzewania budynku.
6. Zamówiona moc cieplna – największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym budynku dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego budynku jest niezbędna do zapewnienia:
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji.
7. Rozliczenie indywidualne – podział kosztów dostawy ciepła do budynków pomiędzy użytkowników poszczególnych lokali w odniesieniu do naliczonych zaliczek miesięcznych w okresie rozliczeniowym.
8. Oplata stała – część całkowitych kosztów poniesionych z tytułu zakupu ciepła do budynku w okresie rozliczeniowym obejmująca składniki niezależne od zużycia ciepła takie jak:
 - opłata stała za moc cieplną zamówioną,
 - opłata stała za usługi przesyłowe.
9. Koszty wspólne zużycia ciepła – część kosztów zużycia ciepła poniesionych za ogrzewanie pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku (pralnie, suszarnie, klatki schodowe itp.).
10. Koszty stałe ogrzewania budynku – do kosztów stałych ogrzewania budynku zalicza się:
 - koszty wynikające z opłaty stałej,
 - koszty wspólne zużycia ciepła.
11. Koszty zmienne – są to koszty jakie wynikają z indywidualnego zużycia ciepła w lokalach, w tym opłaty zmienne za przesył liczone w GJ.
12. Punkt pomiarowy – węzeł cieplny lub rozdzielacz instalacji centralnego ogrzewania obsługujący budynek, gdzie zainstalowany został ciepłomierz służący do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do budynku.
13. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się:
 - powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego,
 - powierzchnię użytkową lokalu użytkowego,
 - ciągi komunikacyjne i inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w grzejniki.
14. c.o. – centralne ogrzewanie.
15. c.w.u. – ciepła woda użytkowa.

§ 3.

Postanowienia wstępne:

1. Zadaniem Regulaminu jest określenie jednolitych zasad rozliczeń kosztów dostawy ciepła na cele grzewcze do budynków i indywidualnego rozliczania ich z użytkownikami lokali mieszkalnych/użytkowych.

2. Ciepło zużyte przez instalację prowadzoną w częściach wspólnych, grzejniki na klatkach schodowych, suszarniach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku oraz podczas przesyłania ujmowane jest w bilansie cieplnym budynku.
3. Na podstawie niniejszego regulaminu dokonuje się indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania wg powierzchni użytkowej lokali.
4. Koszty dostawy ciepła ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdego budynku i obciążają wszystkich użytkowników lokali ogrzewanych przez wspólną instalację.
5. Koszt c.o. to iloczyn ceny 1 GJ, wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych wraz z przypadającą na tę nieruchomość wartością mocy zamówionej oraz innych opłat dot. funkcjonowania instalacji c.o..
6. Użytkownicy lokali ponoszą pełne koszty zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie i na podgrzanie ciepłej wody, wynikające z rachunków dostawców w/w mediów.
7. Rozliczenie użytkownika lokalu za zużycie mediów odbywa się w ramach węzła cieplnego, do którego przyporządkowany jest budynek, w którym znajduje się lokal użytkownika.
8. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje KTBS.

III. Sposób rozliczania energii cieplnej

§ 4.

Zapisy dotyczące zasad rozliczania lokali nieopomiarowanych:

1. Metoda rozliczenia kosztów między użytkowników lokali w budynku odbywa się w następujący sposób:
 - koszty stałe i zmienne ogrzewania budynku rozliczane wg powierzchni użytkowej lokali.Ze względu jak wyżej rozliczenie odbywa się następująco:
 - całkowity koszt dostawy ciepła tj. suma stałych kosztów dostawy ciepła i kosztów zakupu ciepła (zmiennych) jest dzielona na koszty c.o. i podgrzanie wody. Koszt c.o. stanowi różnicę pomiędzy całkowitym kosztem ciepła na budynku a naliczoną i rozliczoną zaliczką wraz z opłatą stałą za podgrzanie wody. Koszt c.o. dzielony jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego użytkownika do dyspozycji KTBS bądź zmiany użytkownika lokalu rozliczenie odbywać się będzie po wcześniejszym zgłoszeniu. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego danego budynku i dotyczy użytkownika, który zajmował lokal przed zgłoszeniem faktu zamiany lub zdania lokalu.
3. Na poczet kosztów c.o. i c.w.u. KTBS ustala wysokość miesięcznych zaliczek na dany okres rozliczeniowy w formie Zarządzenia Dyrektora KTBS.
4. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku:
 - zmian cen energii cieplnej,
 - wzrostu lub spadku ilości zużycia energii cieplnej,
 - zmiany warunków klimatycznych (zmiany temperatury).
5. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. dokonywane jest raz w roku po zakończeniu okresu rozliczeniowego, który wynosi 12 m-cy.
6. Rozliczenie kosztów zużycia ciepła za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rachunku użytkownik otrzymuje w terminie do 2 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

7. Różnice (niedopłaty/nadpłaty) wynikające z rozliczenia winny być regulowane w następujący sposób:
 - w przypadku, gdy faktyczne koszty zużycia energii cieplnej przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym użytkownik zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu 30 dni od dnia otrzymania rozliczenia na piśmie.
 - nadpłaty powstałe w wyniku rozliczenia c.o. zaliczane będą na poczet przyszłych opłat.
8. Wszelkie reklamacje dot. rozliczania należy składać pisemnie w siedzibie KTBS w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczania, natomiast odpowiedź udzielona zostanie w terminie do 6 tygodni.

IV. Postanowienia końcowe

§ 5.

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie obowiązywać będą przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Sprawy sporne powstałe na tle wykonania niniejszego Regulaminu strony rozstrzygać będą polubownie. W przypadkach nie dojścia do porozumienia spory podlegają rozstrzygnięciu przez właściwy Sąd.