

ZARZĄDZENIE Nr 180/2016
PREZYDENTA MIASTA KONINA
z dnia 22 grudnia 2016 roku

w sprawie wprowadzenia Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz zasad ustalania odpłatności z tego tytułu użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach i lokalach będących własnością Miasta Konina

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) **zarządza się, co następuje:**

§ 1.

Wprowadza się „Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody oraz zasad ustalania odpłatności z tego tytułu użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach i lokalach będących własnością Miasta Konina” w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Spraw Lokalowych.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta Konina


Józef Nowicki

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ,
DOKONYWANIA ROZLICZEŃ ZA CENTRALNE OGRZEWANIE
I PODGRZANIE WODY ORAZ ZASAD USTALANIA ODPLATNOŚCI Z TEGO
TYTUŁU UŻYTKOWNIKOM LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH
W BUDYNKACH I LOKALACH BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ MIASTA KONINA.**

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2016 r. poz. 884 z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. 2010 r. Nr 194, poz. 1291)
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 7 stycznia 2008 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz. U. 2008 r. Nr 5, poz. 29 z późn. zm.)
5. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 r. Nr 74, poz. 836 z późn. zm.)
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015 r. poz. 1422).
7. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610).

II. POSTANOWIENIA WSTĘPNE I OKREŚLENIA

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
2. Regulamin określa zasady rozliczeń z użytkownikami wszystkich lokali, określonych poniżej jako lokale opomiarowane lub jako lokale nieopomiarowane.

§ 2

1. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a) **Miasto Konin** – właściciel budynku i lokalu,

- b) **zarządca** – osoba prawna lub fizyczna zarządzająca budynkiem na podstawie zawartej umowy o zarządzanie z Miastem Konin.
- c) **lokal** – lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania,
- d) **użytkownik lokalu** – osoba posiadająca umowę najmu, podnajmu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- e) **co** – centralne ogrzewanie - rozumie się przez to energię ciepłą używaną w celach grzewczych,
- f) **cw** – ciepła woda użytkowa - rozumie się przez to ilość wody zimnej (wodociągowej) podgrzanej do celów użytkowych,
- g) **współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła** – współczynniki korygujące zużycie ciepła w lokalach uwzględniające straty ciepła w związku z ich usytuowaniem w bryle budynku,
- h) **węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia i instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych w obiekcie,
- i) **grupowy węzeł cieplny** – węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden obiekt,
- j) **zamówiona moc cieplna** – ustalona przez zarządcę budynku największa moc cieplna, jaka w danej nieruchomości wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tej nieruchomości jest niezbędna do zapewnienia:
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
 - prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji,
- k) **układ pomiarowo-rozliczeniowy** – dopuszczone do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami urządzenia, służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła do nieruchomości,
- l) **lokale opomiarowane w zakresie co** – lokale, dla których zainstalowano liczniki ciepła lub lokale wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania oraz zawory termostatyczne spełniające wymogi określone przepisami powszechnie obowiązującymi, a w szczególności określane Polskimi Normami lub aprobatami technicznymi.
- m) **lokale nieopomiarowane w zakresie co** – lokale, w których nie zainstalowano na grzejnikach podzielników kosztów ogrzewania oraz zaworów termostatycznych lub liczników ciepła, a także lokale, w których stwierdzono chociażby jedno niesprawne z tych urządzeń oraz lokale, w których użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonania odczytu wskazań podzielników kosztów ogrzewania i kontroli prawidłowości działania urządzeń.
- n) **lokale opomiarowane w zakresie cw** – lokale, do których ilość dostarczanej ciepłej wody określana jest wskazaniem zainstalowanego w tym celu wodomierza lokalowego, spełniającego wymogi określane obowiązującymi przepisami, a w szczególności posiadającego legalizację wymaganą przepisami ustawy Prawo o miarach,
- o) **lokale nieopomiarowane w zakresie cw** – lokale, w których nie zainstalowano wodomierzy służących do określenia ilości dostarczonej ciepłej wody, a także lokale, w których stwierdzono niesprawność urządzeń oraz lokale, których

użytkownik uniemożliwił dostęp osobom upoważnionym do dokonania odczytu wskazań wodomierzy lub kontroli ich prawidłowego działania.

- p) **powierzchnia ogrzewana** – całkowita powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku,
 - q) **nieruchomość** – jednostka rozliczeniowa stanowiąca ogół rozliczanych lokali w budynku, których zaopatrywanie w ciepło odbywa się przez wspólną instalację, a pomiar ciepła rejestrowany jest w węźle cieplnym (lub w węzłach cieplnych jeżeli jest ich więcej w budynku) obsługującym tę nieruchomość,
 - r) **Okres rozliczeniowy** - przedział czasu przyjęty do rozliczenia energii cieplnej na potrzeby: co – 12 miesięcy, (styczeń – grudzień)
cw – 6 miesięcy. (styczeń – czerwiec, lipiec – grudzień)
2. Rozliczenia dostawy energii cieplnej do nieruchomości zużytej do celów ogrzewania lokali oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej dokonuje zarządca budynku lub działająca na jego zlecenie zewnętrzna firma rozliczeniowa.
 3. Podstawą rozliczenia kosztów ciepła dostarczonego przez dostawcę energii do budynków stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta są całkowite koszty poniesione na zakup energii cieplnej dla danego budynku lub grupy budynków w przypadku wężła grupowego.
 4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową mieszkań.
 5. Instalacja na klatkach schodowych, korytarzach, w suszarniach i w pomieszczeniach wspólnego użytku ujmowana jest w bilansie cieplnym budynku.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 3

Obsługa, w tym montaż i odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania, liczników energii cieplnej dla lokali oraz wodomierzy lokalowych ciepłej wody dokonywana jest przez zarządcę budynku lub podmioty przez niego upoważnione.

§ 4

W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkowania pomieszczeń nie niższą niż 16° C (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2015 r. poz. 1422).

§ 5

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:
 1. zamontowania urządzeń regulacyjno pomiarowych (przygrzejnikowe zawory termostatyczne, podzielniki kosztów ogrzewania, liczniki ciepła wodomierze indywidualne w mieszkaniach), oraz w koniecznych przypadkach odpowietrzników miejscowych,
 2. dokonania odczytów, a w przypadku podzielników kapilarnych również wymiany ampułek w podzielnikach, plombowania podzielników, liczników ciepła,
 3. konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
 4. kontroli stanu technicznego urządzeń i prawidłowości ich działania .

2. Ponadto użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 1) natychmiastowego zgłoszenia administracji Zarządcy wszelkich nieprawidłowości w pracy urządzeń służących do rozliczeń w tym ich uszkodzeń i naruszenia plomb,
 - 2) poniesienia powstałych z winy użytkownika kosztów naprawy lub wymiany urządzeń służących do rozliczeń oraz głowic termostatycznych i plomb.
3. Ocena nieprawidłowości pracy urządzeń służących do rozliczeń, w tym ich uszkodzeń, dokonywana jest komisyjnie z udziałem użytkownika lokalu, przedstawiciela zarządcy i przedstawiciela Właściciela, zaś wyniki ustaleń ujmowane są pisemnie stosownym protokołem.
4. O terminie i sposobie przeprowadzenia odczytów urządzeń zainstalowanych w lokalach służących do rozliczeń, ich użytkownicy są powiadamiani ogłoszeniami na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych i w administracji zarządcy co najmniej na 7 dni przed terminem dokonywania odczytów.
5. Najpóźniej 7 dni po pierwszym odczycie ogłoszony będzie drugi termin odczytu dla lokali nie odczytanych w pierwszym terminie, o ile użytkownicy tych lokali nie uzgodnią wcześniejszego terminu odczytu.
6. W przypadku przewidywanej nieobecności w czasie dokonywania odczytów urządzeń służących do rozliczeń, na pisemny wniosek użytkownika lokalu istnieje możliwość dokonania komisyjnego wcześniejszego odczytu wskazań urządzeń służących do rozliczeń przez komisję w składzie przedstawiciela zarządcy i właściciela budynku z udziałem użytkownika.

IV. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZWIĄZNYCH Z DOSTAWĄ ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CO I CW DO BUDYNKU.

§ 6

1. Za całkowite koszty dostawy ciepła w nieruchomości uważa się koszty zakupu energii cieplnej rozliczane z jego dostawcą na podstawie zawartej umowy.
2. Zarządca prowadzi ewidencję analityczną poniesionych kosztów z podziałem na koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
3. Rozliczenie poniesionych kosztów dostawy ciepła przeprowadza się, przyjmując kwotę kosztów zaewidencjonowanych w okresie rozliczeniowym, oddzielnie na związane z centralnym ogrzewaniem i oddzielnie na związane z podgrzewaniem wody.
4. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby co określa się na podstawie wskazania licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania w węźle cieplnym.
5. Ilość ciepła dostarczonego na potrzeby cw określa się jako różnicę pomiędzy wskazaniem licznika głównego (ciepłomierza) a wskazaniem licznika ciepła (ciepłomierza) zainstalowanego w obiegu centralnego ogrzewania.
6. W przypadku braku urządzenia pomiarowego uniemożliwiającego prawidłowe określenie wysokości kosztów na potrzeby przygotowania cw, ilość ciepła dostarczonego do tego celu określa się na podstawie średniej ilości ciepła dostarczanego do budynku w okresie niegrzewczym.

V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z DOSTAWĄ ENERGII CIEPLNEJ NA CELE CO I CWU.

§ 7

W przypadku wyposażenia budynku w instalacje pionowe co i cw, koszty dostawy i zużycia ciepła podlegają podziałowi na:

1. Koszty stałe co, do których zalicza się:
 - 1) miesięczną opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla nieruchomości, płatną co miesiąc stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c
 - 2) miesięczną opłatę stałą za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe wyrażone w zł/MW/m-c
 - 3) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku tj. klatek schodowych, pralni, suszarni, szybów dźwigowych itp., które określa zarządca w zależności od wyposażenia w urządzenia służące rozliczeniu lub ich braku,
 - 4) część kosztów zmiennych ogrzewania mieszkań stanowiących różnicę między pełnym kosztem zmiennym ogrzewania mieszkań, a kosztem skorygowanym współczynnikami wyrównawczymi zużycia ciepła,
 - 5) koszty zmienne ogrzewania mieszkań nie pokryte opłatami ich użytkowników, w których wystąpiło zużycie ciepła znacznie odbiegające od średniego zużycia w nieruchomości,
 - 6) inne poniesione koszty związane z dostawą ciepła, niezależne od zużycia ciepła mierzonego licznikami w węzle cieplnym, np. dodatkowe włączanie i wyłączenie ciepła.
2. Koszty zmienne co, do których zalicza się:
 - 1) opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania, stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
 - 2) opłatę zmienną za usługi przesyłowe, stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.
3. Koszty cw, do których zalicza się:
 - 1) opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na podgrzanie wody wodociągowej stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
 - 2) opłatę zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.

§ 8

W przypadku wyposażenia budynku w instalacje poziome co i cw, koszty dostawy i zużycia ciepła podlegają podziałowi na:

1. Koszty stałe co, do których zalicza się:
 - 1) miesięczną opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla nieruchomości, płatną co miesiąc stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej w zł/MW/m-c

- 2) miesięczną opłatę stałą za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe wyrażone w zł/MW/m-c
 - 3) koszty zmienne ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku tj. pralni, suszarni, itp., które określa zarządca w zależności od wyposażenia w urządzenia służące rozliczeniu lub ich braku,
 - 4) część kosztów zmiennych ogrzewania mieszkań stanowiących różnicę między pełnym kosztem zmiennym ogrzewania mieszkań, a kosztem skorygowanym współczynnikami wyrównawczymi zużycia ciepła,
 - 5) inne poniesione koszty związane z dostawą ciepła, niezależne od zużycia ciepła mierzonego licznikami w węźle cieplnym, np. dodatkowe włączanie i wyłączanie ciepła.
2. Koszty zmienne co, do których zalicza się:
- 1) opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
 - 2) opłatę zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.
3. Koszty cw, do których zalicza się:
- 1) opłatę za dostarczone ciepło do nieruchomości na podgrzanie wody wodociągowej stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej w zł/GJ,
 - 2) opłatę zmienną za usługi przesyłowe stanowiącą iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ.

§ 9

Jako urządzenia pomiarowe służące do podziału kosztów zużytego ciepła w lokalach Miasta Konin wykorzystuje się:

- a. elektroniczne ciepłomierze, wskazujące ilość pobranej energii cieplnej do ogrzania lokalu (pomiar w GJ),
- b. kapilarne podzielniki kosztów z odczytem manualnym,
- c. elektroniczne podzielniki kosztów z odczytem zdalnym.

§ 10

1. Koszty stałe co ustalone zgodnie z niniejszym regulaminem rozlicza się na poszczególne lokale w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. W przypadku występowania w budynku lokali użytkowych, ustala się podział kosztów stałych ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do powierzchni tych lokali przy zastosowaniu współczynników przeliczeniowych:
 - 1) współczynnik przeliczeniowy dla lokali mieszkalnych $W_m = 1,0$
 - 2) Współczynnik przeliczeniowy dla lokali użytkowych W_u ustala się według wzoru:

$$W_u = H : 2,5m \quad \text{gdzie: } H - \text{wysokość pomieszczeń}$$

3. Koszty zmienne co ponoszone na ogrzewanie lokali rozliczane są zgodnie ze wskazaniami podzielników kosztów.
4. Koszty zmienne cw rozliczane są na m^3 zużytej wody zmierzonej wodomierzami lokalowymi (ciepła woda).

§ 11

1. W celu uwzględnienia wpływu usytuowania lokali rozliczanych na podstawie urządzeń pomiarowych wymienionych w § 9 na wysokość opłat za ogrzewanie należy stosować współczynniki wyrównawcze uwzględniające niekorzystne położenie lokalu w bryle budynku.
2. Współczynniki wyrównawcze ustala się w oparciu o warunki obliczeniowe na podstawie dokumentacji technicznej, z uwzględnieniem stanu technicznego budynku oraz ochrony cieplnej przegród zewnętrznych.
3. Dla budynków, dla których nie określono współczynników wyrównawczych jak w ust. 2, stosuje się współczynniki standardowe ustalone dla danego systemu rozliczeniowego przez Centralny Ośrodek Badawczo Rozwojowy Technik Instalacyjnych „INSTAL” w Warszawie.
4. Zarządca budynku dokonujący rozliczenia indywidualnego lokali w oparciu o urządzenia pomiarowe wymienione w § 9 niniejszego regulaminu jest zobowiązany do posiadania w dokumentacji nieruchomości wykazu współczynników wyrównawczych i ich stosowania.

§ 12

1. Jeżeli ustalony na podstawie urządzeń podzielnikowych w budynkach wyposażonych w instalacje pionowe centralnego ogrzewania, koszt zmienny ogrzewania danego lokalu jest:
 - 1) mniejszy w przeliczeniu na 1 m² niż 0,5 kosztu średniego dla wszystkich lokali w danym budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości 0,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tej nieruchomości.
 - 2) większy w przeliczeniu na 1 m² niż 2,5 kosztu średniego dla wszystkich lokali w danym budynku, to obciążenie tego lokalu kosztami zmiennymi ogrzewania ustala się w przeliczeniu na m² w wysokości 2,5 kosztu średniego dla wszystkich mieszkań w tej nieruchomości.
2. Ustalona różnica między rzeczywistym kosztem zmiennym ogrzewania lokali, a kosztem skorygowanym zgodnie z ust. 1 zwiększa lub zmniejsza koszty stałe ogrzewania lokali w danej nieruchomości.

§ 13

W przypadku braku w budynku urządzeń pomiarowych, o których mowa w § 9 koszty zużytego ciepła w lokalach zarządca rozlicza proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku.

VI. USTALENIE OPŁAT ZA CENTRALNE OGRZEWANIE I PODGRZANIE WODY.

§ 14

1. Zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wnoszone będą przez użytkowników co miesiąc, a ich wymiar powinien zapewnić pełne pokrycie ponoszonych kosztów w okresie rozliczeniowym.

2. Zaliczki na poczet ogrzewania będą ustalane każdorazowo po dokonanych rozliczeniach dla wszystkich użytkowników lokali indywidualnie na bazie ostatniego rozliczenia przy uwzględnieniu przewidywanych kosztów ogrzewania obejmujących prognozę wzrostu ceny ciepła i przewidywanej ilości ciepła dostarczanego do nieruchomości.
3. W przypadku braku w budynku urządzeń pomiarowych, o których mowa w § 9 zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania ustalane są w oparciu o faktyczne koszty ogrzewania w poprzednim okresie rozliczeniowym i prognozowane zmiany cen.
4. Zaliczki (przedpłaty) na pokrycie kosztów zakupu ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody wodociągowej oraz na pokrycie innych kosztów związanych z dostawą ciepłej wody dla wszystkich użytkowników – ustalone będą indywidualnie dla każdego lokalu na kolejny okres po rozliczeniu kosztów podgrzania wody za II półrocze 2016 rozliczeniowy w oparciu o faktyczne zużycie ilości wody (m³) w lokalach Miasta w ostatnich co najmniej trzech okresach rozliczeniowych i przewidywanego kosztu podgrzania wody w przyszłym okresie rozliczeniowym, którego podstawę stanowi koszt wynikający z ostatniego rozliczenia.
5. Po każdym kolejnym rozliczeniu wysokość zaliczkowej normy zużycia ciepłej wody będzie korygowana przez Zarządcę do poziomu zużycia wynikającego z ostatniego okresu rozliczeniowego.
6. Zaliczki (przedpłaty) na pokrycie kosztów zakupu ciepła do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej dla użytkowników lokali mieszkalnych Miasta we wspólnotach mieszkaniowych będą ustalane w oparciu o zasady określone w regulaminach wspólnot mieszkaniowych, a w wypadku ich braku zgodnie z ust. 1 – 5.
7. W przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen dostawy energii cieplnej, Zarządca może zmienić wysokość zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego po uzyskaniu opinii Właściciela budynku.
8. Dla użytkowników lokali mieszkalnych zasiedlających lokal mieszkalny, wysokość zaliczkowej opłaty z tytułu centralnego ogrzewania, dla pierwszego okresu rozliczeniowego, ustalana będzie na podstawie średnich kosztów ogrzewania wszystkich lokali w budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem wskaźnika zmiany cen.
9. Dla użytkowników lokali użytkowych obejmujących lokal użytkowy po raz pierwszy wysokość opłaty zaliczkowej, dla pierwszego okresu rozliczeniowego ustalana będzie w wysokości średnich kosztów ogrzewania pozostałych lokali użytkowych w budynku lub kosztów ogrzewania w poprzednim okresie dla lokalu, w przypadku pojedynczego lokalu w budynku z uwzględnieniem wskaźnika zmiany cen.
10. Dla użytkowników lokali mieszkalnych zasiedlających lokal mieszkalny wysokość zaliczkowej opłaty z tytułu podgrzania wody ustalana będzie jako iloczyn 50% normy zużycia wody wynikającej z obowiązujących przepisów przypadająca na zamieszkałą osobę oraz kosztu przygotowania ciepłej wody w budynku za ostatni okres rozliczeniowy z uwzględnieniem wskaźnika zmiany cen.
11. W następnych okresach rozliczeniowych dla użytkowników, o których mowa w ust. 8 – 9 zaliczka ustalana będzie zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1 - 7.
12. Rozliczenie opłat z użytkownikami lokali dokonywane jest przez zarządcę w terminie:

1) 2 miesiące w przypadku CW

2) 3 miesiący w przypadku CO .

licząc od daty terminu odczytów ogłoszonych wg zasady określonej w § 5 ust.4 Regulaminu

13. Jeżeli użytkownik nie ma zaległości w opłatach za używanie lokalu wobec właściciela lokalu nadpłata zostaje zaliczona na poczet przyszłych opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika zostaje wypłacona w terminie do 15 dni od daty złożenia wniosku.
14. W przypadku występowania zaległości w opłatach za używanie lokalu, nadpłata podlega rozliczeniu i umniejsza najwcześniej powstałe zadłużenie wobec właściciela lokalu.
15. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik zobowiązany jest wpłacić na konto właściciela lokalu w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. W przypadku gdy niedopłata jest znaczna, na pisemny wniosek użytkownika lokalu za zgodą właściciela lokalu jej wpłata może zostać rozłożona na raty.
16. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego zmienia się użytkownik lokalu zarządca lokalu jest zobowiązany zawiadomić o tym fakcie zarządcę budynku i udostępnić lokal w celu dokonania częściowych odczytów urządzeń pomiarowych będących podstawą do ustalenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody dla poszczególnych użytkowników lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
17. Jeżeli zarządca nie zostanie powiadomiony o zmianie użytkownika lokalu to rozliczeniu podlegać będzie za cały okres rozliczeniowy użytkownik lokalu, który jest jego użytkownikiem w dniu odczytu urządzeń pomiarowych. W przypadku wystąpienia roszczeń ze strony zdającego lokal konsekwencje finansowe związane z występującym roszczeniem ponosi zarządca lokalu.

VII. ZASADY ROZLICZEŃ LOKALI NIEOPOMIAROWANYCH I NIEODCZYTANYCH

§ 15

- 1 W przypadku stwierdzenia nie zgłoszonego uprzednio uszkodzenia liczników energii lub podzielników kosztów ogrzewania lub niemożliwości dokonania odczytu ich wskazań w obu ogłoszonych terminach odczytywania tych urządzeń, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 Regulaminu – zużycie ciepła szacuje się zgodnie z zasadami ujętymi w § 13 Regulaminu. Rozliczenie jest ostateczne dla danego okresu rozliczeniowego. Zaliczki z tytułu c.o. ustala się na poziomie dotychczas wnoszonych zaliczek.
- 2 W przypadku stwierdzenia uszkodzenia samoistnego lub nieprawidłowego wskazania ciepłomierza indywidualnego, koszty zużytej energii cieplnej ustala się na podstawie danych z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych z uwzględnieniem wszystkich czynników wynikających z różnego czasu dokonywania rozliczeń
- 3 W przypadku stwierdzenia nie zgłoszonego uprzednio uszkodzenia lokalowych wodomierzy ciepłej wody oraz braku wcześniejszego komisyjnego odczytu tych urządzeń, zużycie ciepłej wody szacuje się na 2,7 m³ miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą w tym lokalu.
- 4 W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu wskazań wodomierzy w lokalu przez dwa okresy rozliczeniowe rozliczenie zaliczek nie przysługuje. Przyjmuje się, że naliczone zaliczki z tytułu cw są równe kosztom podgrzania wody za ten okres,

a dokonane w ten sposób rozliczenie uznaje się za ostateczne. Po tym okresie lokal zyskuje status lokalu nieopomiarowanego i zużycie ciepłej wody na następny okres zostaje ustalone zgodnie z ust.3.

- 5 Przyjęty sposób podany w ust. 4 oszacowania zużycia ciepłej wody stanowi podstawę do wymiaru zaliczek na pokrycie kosztów dostawy ciepła przeznaczonego na podgrzanie wody w następnym okresie rozliczeniowym. Powyższe dotyczy również lokali w których nie są zamontowane urządzenia do rozliczania kosztów podgrzania wody.
- 6 Lokale użytkowe usytuowane w nieruchomościach, które nie są opomiarowane w zakresie co i cw, obciążane są kosztami energii cieplnej co miesiąc proporcjonalnie do powierzchni lokalu.
- 7 W celu zabezpieczenia temperatury pomieszczeń nie niższej niż 16° C w lokalach usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne, punkty grzejne w tych lokalach należy wyposażyć w odpowiednie urządzenia regulacyjne – zawory i głowice termostatyczne o nastawie minimalnej temperatury 16°.

VIII. OBOWIĄZKI ZARZĄDCY

§ 16

Do obowiązków Zarządcy należy:

- 1) zapewnienie okresowej legalizacji (wymiany) kapilar, podzielników, ciepłomierzy i wodomierzy,
- 2) prowadzenie ewidencji ciepłomierzy,
- 3) obsługa reklamacyjna podzielników, ciepłomierzy i wodomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz pomoc w przeprowadzeniu badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną,
- 4) sporządzanie protokołu montażowego w przypadku każdej wymiany podzielników, ciepłomierza lub wodomierza dla danego lokalu,
- 5) każdorazowe oplombowanie podzielników, ciepłomierzy i wodomierzy w przypadku wykonania robót, które wymagały zerwania plomb,
- 6) zorganizowanie odczytów oraz rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej.
- 7) wykonywanie okresowych analiz kosztów dostawy energii cieplnej oraz jej zużycia do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla poszczególnych budynków i lokali.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

- 1 Użytkownikowi przysługuje prawo wniesienia reklamacji dotyczącej rozliczenia. Reklamacje należy składać w formie pisemnej do zarządcy budynku w terminie 14 dni licząc od daty otrzymania rozliczenia. Zarządca bądź firma rozliczająca udzieli odpowiedzi w terminie do 30 dni od daty złożenia reklamacji. Reklamacje złożone po ww. terminie nie podlegają rozpatrzeniu.
- 2 Okres oczekiwania na rozpatrzenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od uregulowania niedopłaty w terminie wskazanym w § 14 ust. 15 w otrzymanym rozliczeniu.

- 3 Ewentualne korekty reklamowanych rozliczeń, dokonywane będą w następnym okresie rozliczeniowym.
- 4 Wprowadzenie jakichkolwiek zmian w wyposażeniu instalacji – na przykład zmiana przekroju przewodów, rodzaju grzejników, zaworów przygrzejnikowych, a więc także ewentualna likwidacja grzejnika – jest możliwa dopiero po uzyskaniu zgody Właściciela budynku.
- 5 Demontaż grzejników w jakimkolwiek pomieszczeniu ogrzewanego lokalu nie powoduje wyłączenia powierzchni tego pomieszczenia z ogrzewanej centralnie powierzchni użytkowej lokalu, stanowiącej podstawę do ustalenia obciążeń z tytułu opłat za koszty stałe co.
- 6 W przypadku jakiegokolwiek dokonanej przez użytkownika lokalu samowolnej przebudowy instalacji i urządzeń grzewczych, w tym zmiany (demontażu) grzejników, a tym samym zmniejszenia powierzchni ogrzewanej instalacją c.o., co może być powodem niedogrzewania niektórych pomieszczeń, a także zakłóceń w działaniu wentylacji grawitacyjnej budynku – lokal, w którym dokonano tych czynności uznany zostaje jako nieopomiarowany. Sprawca samowolnych zmian instalacji CO zobowiązany jest przywrócić stan pierwotny, pokryć wszelkie koszty usunięcia skutków wprowadzenia samowolnych zmian i zgłosić wykonanie prac Zarządcy.
- 7 Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia zatwierdzenia i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów zużycia energii cieplnej i ustalania odpłatności od 01 stycznia 2017 r.
- 8 Tracą moc od 01 stycznia 2017 r. dotychczas obowiązujące regulaminy częściowe opracowane dla potrzeb rozliczania energii cieplnej oraz ustalania odpłatności z tego tytułu.