

**Nazwa sprawy**

**Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w budynkach,  
w których lokale mieszkalne nie posiadają  
indywidualnego opomiarowania**

**I. Podstawa Prawna**

Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2012r., poz. 1059 z późniejszymi zmianami).

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego” (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami )

Ustawa z dnia 7 sierpnia 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2010r., Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami)

**Informacje**

Koszty całkowite ogrzewania :

**a) dla budynków ogrzewanych z sieci miejskiej** - koszty wynikające z sumarycznego zestawienia faktur za dostawę ciepła do budynków w danym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem bonifikat naliczonych przez dostawcę ciepła.

**b) dla budynków ogrzewanych z lokalnych kotłowni** - koszty wynikające z zakupu opału (gaz, olej, węgiel) oraz pozostałych opłat związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem kotłowni w celu wytworzenia ciepła

**c) dla budynków ogrzewanych z lokalnych kotłowni, wyposażonych w instalacje ciepłej wody użytkowej** - koszty całorocznego zużycia opału pomniejszonego o uśrednione na podstawie okresu poza grzewczego (tj. ilości dni, w których podgrzewano wyłącznie wodę zimną na potrzeby ciepłej w stosunku do całego okresu rozliczeniowego) zużycie opału dla potrzeb podgrzania wody zimnej przeznaczonej na potrzeby wody ciepłej wraz z pozostałymi opłatami związanymi bezpośrednio z funkcjonowaniem kotłowni w celu wytworzenia ciepła  
(zasady rozliczeń kosztów ciepłej wody użytkowej w odrębnym opracowaniu)

**d) zaliczka na poczet kosztów ogrzewania** – naliczenia opłat za c.o. w okresie

rozliczeniowym z uwzględnieniem upustów udzielonych użytkownikom w opłatach za ogrzewanie

Okres rozliczeniowy - okres od stycznia do grudnia, za wyjątkiem n/w przypadków:

**a) dla budynków ucieplonych**, w których ogrzewanie uruchomiono w III/IV kwartale - od miesiąca w którym rozpoczęto dostawę ciepła do budynku do grudnia roku następnego;

**b) dla budynków przejętych w zarządzanie** w III/IV kwartale, dla których poprzedni zarządca dokonał rozliczenia z użytkownikami za miesiące wcześniejsze – od daty przejęcia do grudnia roku następnego.

Powierzchnia ogrzewana budynku - sumaryczna powierzchnia grzewcza lokali, do których jest dostarczane ciepło (wg zapisów w kartach lokali).

Kubatura budynku - sumaryczna kubatura wewnętrzna netto lokali mieszkalnych i lokali użytkowych do których jest dostarczane ciepło

Użytkownik lokalu - właściciel lub najemca lokalu

Wynik rozliczenia kosztów ogrzewania budynku - porównanie kosztów całkowitych ogrzewania do zaliczek z tytułu opłat za c.o.

### **Zasady rozliczenia kosztów na lokale**

W przypadku, gdy w budynku występują wyłącznie lokale mieszkalne, wynik rozliczenia kosztów ogrzewania budynku w odniesieniu do jego powierzchni ogrzewanej określa wysokość stawki nadpłaty lub niedopłaty w stosunku do 1m<sup>2</sup> powierzchni danego lokalu.

W przypadku, gdy w budynku występują lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe o wysokości przekraczającej wysokości w lokalach mieszkalnych i lokale te nie posiadają wydzielonych instalacji c.o. wyposażonych w podliczniki ciepła, koszty ogrzewania tych lokali są określone w wyniku podzielenia kosztów całkowitych ogrzewania przez kubaturę budynku, a następnie przemnożenia odpowiednio przez kubatury części mieszkalnej i użytkowej

Wynik rozliczenia kosztów ogrzewania odpowiednio dla części mieszkalnej i użytkowej w odniesieniu do ich powierzchni określa wysokość stawki nadpłaty lub niedopłaty w stosunku do 1m<sup>2</sup> powierzchni danego lokalu.

W przypadku, gdy w budynku występują lokale mieszkalne i użytkowe posiadające wydzielone instalacje c.o. wyposażone w podliczniki ciepła, koszty ogrzewania tych lokali są określone na podstawie wskazań w/w podliczników i licznika głównego. Różnica wskazań pomiędzy licznikiem głównym stanowiącym własność dostawcy ciepła, a sumą wskazań podliczników zostanie rozliczona proporcjonalnie do ilości zużytego ciepła zgodnie ze wskazaniem w/w podliczników. Wynik rozliczenia kosztów ogrzewania odrębnie dla części mieszkalnej i użytkowej budynku w odniesieniu odpowiednio do ich powierzchni określa wysokość stawki nadpłaty lub niedopłaty w stosunku do 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

W przypadku uszkodzenia lub stwierdzenia nieprawidłowych wskazań podliczników, ilość dostarczonego ciepła w okresie braku prawidłowego pomiaru oblicza się wg odnośnych zasad określonych w „Prawie Energetycznym”.

## **Zasady udzielania upustów w opłatach za ogrzewanie**

Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ogrzewanie, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w obowiązujących przepisach .

Podstawą do udzielenia upustu w opłatach za ogrzewanie jest protokół z pomiaru temperatur. Brak w/w protokołu uniemożliwia udzielenie upustu.

Pomiary temperatur wraz ze sporządzeniem protokołu wykonuje Zarządca budynku na wniosek Użytkownika lokalu .

Upusty o których mowa w w/w pkt. (za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania) określa się w wysokości stanowiącej równowartość:

- a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu wynosiło 3°C w stosunku do temperatury obliczeniowej
- b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 3°C w stosunku do temperatury obliczeniowej.

## **Postanowienia końcowe**

Użytkownik lokalu jest zobowiązany do wniesienia comiesięcznej zaliczki na poczet kosztów ogrzewania w wysokości ustalonej przez Zarządcę budynku, w przypadku :

- lokali mieszkalnych wnoszoną przez okres 12 miesięcy
- lokali użytkowych wnoszoną przez okres sezonu grzewczego.

W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje kosztów ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym, użytkownik zobowiązany jest uregulować niedopłatę w terminie wyznaczonym przez Zarządcę.

Nadpłaty wynikające z nadwyżki sumy wpłaconych zaliczek nad kosztami ogrzewania lokalu zostaną zaksięgowane na poczet opłat czynszowych. Użytkownikom lokali ,którzy zalegają z opłatami nadpłata zostanie zaksięgowana na poczet zaległości, po potrąceniu zgodnie z art. 498 kc .

Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być składane Zarządcy w terminie do 30 dni od otrzymania rozliczenia. Fakt złożenia reklamacji nie zwalnia użytkownika od uregulowania należności.

Regulamin nie dotyczy lokali w budynkach takich Wspólnot, w których ZGM nie jest Zarządcą części wspólnej.

Sprawy rozliczeń za ciepło w usytuowanych tam lokalach, których właścicielem jest Gmina Częstochowa lub Skarb Państwa regulują regulaminy ustalone przez w/w Wspólnoty.

## **II. Wymagane załączniki**

[Reklamacje](#) dotyczące rozliczenia winny być składane Zarządcy na piśmie w terminie do 30 dni od otrzymania rozliczenia.

Fakt złożenia reklamacji nie zwalnia użytkownika od uregulowania należności.

## **III. Dokumenty do wglądu**

Dowód osobisty

#### **IV. Termin załatwienia sprawy**

do miesiąca

#### **V. Miejsce załatwienia sprawy**

##### **Siedziba Spółki**

##### **ZGM TBS**

ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 24 pokój nr 16  
42-217 Częstochowa

centr. tel.: 34 368 24 61 wew. 66

fax. 34 365 12 90

e-mail: [sekretariat@zgm-tbs.czyst.pl](mailto:sekretariat@zgm-tbs.czyst.pl)

Strona Internetowa: [www.zgm-tbs.czyst.pl](http://www.zgm-tbs.czyst.pl)

#### **VI. Godziny pracy**

poniedziałek - piątek w godz. 7<sup>00</sup> - 15<sup>00</sup>

dyżury członków Zarządu w każdy wtorek godz. 15<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>