

Regulamin rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w budynkach, zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „TBS” w Częstochowie Sp. z o.o., w których lokale są wyposażone w podzielniki kosztów lub liczniki ciepła

Rozdział I. Postanowienia wstępne

1. Lokal opomiarowany – lokal wyposażony w podzielniki kosztów lub liczniki ciepła, rozliczany wg wskazań podzielników lub liczników.
2. Lokal nieopomiarowany- lokal nie wyposażony w podzielniki kosztów, rozliczany wg zasad określonych w niniejszym regulaminie.
3. Koszty całkowite ogrzewania:
 - a) dla budynków ogrzewanych z sieci miejskiej- koszty wynikające z sumarycznego zestawienia faktur za dostawę ciepła do budynku w danym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem ewentualnych bonifikat naliczonych przez dostawcę ciepła z tytułu niedotrzymania parametrów czynnika grzewczego,
 - 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.
4. Okres rozliczeniowy – okres min. 12 miesięcy.
5. Powierzchnia ogrzewana budynku – sumaryczna powierzchnia lokali do których jest dostarczane ciepło.
6. Kubatura budynku – sumaryczna kubatura wewnętrzna netto lokali mieszkalnych i lokali użytkowych do których jest dostarczane ciepło.
7. Zaliczka na poczet kosztów ogrzewania – naliczenia opłat za c.o. w okresie rozliczeniowym.
8. Użytkownik lokalu – właściciel lub najemca lokalu.

Rozdział II. Zasady ogólne rozliczania kosztów

1. Lokale opomiarowane oraz lokale nieopomiarowane są rozliczane zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale III
2. W przypadku gdy w budynku występują lokale użytkowe o wysokości przekraczającej wysokość w lokalach mieszkalnych i lokale te nie posiadają wydzielonych instalacji c.o. wyposażonych w liczniki ciepła lub podzielniki kosztów, koszty ogrzewania tych lokali są określone w wyniku podzielenia kosztów całkowitych ogrzewania przez kubaturę budynku, a następnie przemnożenia przez kubaturę przedmiotowych pomieszczeń. Koszty ogrzewania pozostałych lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych stanowią wówczas różnicę powstałą w wyniku pomniejszenia kosztów całkowitych o koszty przypadające na lokale użytkowe.
3. W przypadku gdy w budynku występują lokale użytkowe posiadające wydzielone instalacje c.o. wyposażone w liczniki ciepła, koszty ogrzewania pozostałych lokali



opomiarowanych i nieopomiarowanych stanowią różnicę określoną na podstawie wskazań licznika głównego i indywidualnych liczników w lokalach użytkowych.

4. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowych wskazań liczników, ilość dostarczonego ciepła w okresie braku prawidłowego pomiaru oblicza się wg odnośnych zasad określonych w „Prawie Energetycznym”
5. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wniesienia comiesięcznej zaliczki na poczet kosztów ogrzewania w wysokości ustalonej przez Zarządcę budynku.

Rozdział III. Zasady rozliczeń lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych

1. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej z Zarządcą budynku.
2. Koszty ogrzewania lokali określonych w pkt. 1 podlegają podziałowi na:
 - a) koszty stałe - część kosztów ogrzewania uwzględniająca ciepło oddane przez nieopomiarowaną część instalacji (tj. przewody rurowe, grzejniki w pomieszczeniach wspólnego użytkowania) i wymianę ciepła między lokalami, oraz uwzględniające opłaty stałe na rzecz dostawcy ciepła. Koszty stałe są dzielone wg powierzchni sumarycznej lokali. Wyznaczane SA procentowo w wysokości min. 30% kosztów ogrzewania budynku,
 - b) koszty zużycia- pozostała część kosztów centralnego ogrzewania, dzielona wg wskazań podzielników lub liczników ciepła.
3. Koszty zużycia ciepła w lokalach nieopomiarowanych lub nieudostępnionych do odczytu podzielników lub liczników ciepła są określane na podstawie iloczynu średniej wartości kosztów ogrzewania m² powierzchni budynku oraz powierzchni danego lokalu.
4. W rozliczeniach poszczególnych lokali są stosowane współczynniki redukcyjne uwzględniające położenie danego lokalu w bryle budynku oraz moc cieplną grzejników. Współczynniki te są określane przez firmę rozliczeniową.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu podzielników kosztów ogrzewania lub liczników ciepła w wyznaczonym terminie,
 - niezwłocznego poinformowania Zarządcy nieruchomości o wszelkich stwierdzonych nieprawidłowościach w działaniu podzielników lub liczników, ich uszkodzeniu lub uszkodzeniach zaworów termostatycznych,
 - uzgodnienia z zarządcą zmiany grzejników,
 - zgłoszenia zarządcy ze stosownym wyprzedzeniem (co najmniej 2 tygodniowym) zamiaru zmiany miejsca zamieszkania celem dokonania między odczytu na podzielnikach kosztów lub licznikach ciepła. Koszty tych odczytów w wysokości zgodnej z cennikiem firmy rozliczającej obciążają użytkownika zwalnającego lokal,
 - pokrycia kosztów związanych z wykonaniem odczytu w terminie dodatkowym,
 - pokrycia kosztów wymiany uszkodzonych z własnej winy podzielników.



6. Odczyty podzielników kosztów ogrzewania lub liczników ciepła dokonywane są raz w roku w czasie zgodnym z końcem okresu rozliczeniowego.
7. Przewiduje się dwa terminy odczytów. Pierwszy termin zostaje ogłoszony przez firmę rozliczającą na 3-7 dni przed odczytem. Termin drugiego odczytu zostanie przeprowadzony w odstępie około 10 dni od pierwszego odczytu.
8. Dodatkowy odczyt może być przeprowadzony za dodatkową opłatą, zgodnie z cennikiem firmy rozliczającej. Odczyt taki może się odbyć w ciągu czterech tygodni po drugim odczycie, w terminie uzgodnionym indywidualnie z Użytkownikiem.
9. Odczyty przeprowadzone po upływie tego czasu nie będą uwzględniane w rozliczeniu.
10. Odczyty, za wyjątkiem podzielników lub liczników wyposażonych w system odczytu radiowego, dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu lub w przypadku jego nieobecności osoby przebywającej w lokalu, upoważnionej do podpisania karty odczytu.
11. Użytkownik, za wyjątkiem podzielników lub liczników wyposażonych w system odczytu radiowego, swoim podpisem na karcie odczytu potwierdza dokonanie odczytu oraz prawidłowy stan podzielników lub liczników po odczycie. Kopia karty odczytu zostaje u Użytkownika.
12. Koszty serwisu rozliczeniowego (wynikające z ilości podzielników zamontowanych w danym lokalu oraz licznika ciepła) obciążają Użytkownika.
13. Uzgodnione z zarządcą budynku zmiany w instalacji c.o. (np. zmiany grzejników) wymagają przemontowania podzielników przez firmę rozliczeniową. Koszt usługi obciąża aktualnego Użytkownika.
14. W przypadku zmian w instalacji c.o. przeprowadzonych bez wcześniejszych uzgodnień sposób rozliczenia lokalu zostanie przyjęty jak w przypadku lokali nieopomiarowanych.
15. Użytkownicy lokali, w których stwierdzono uszkodzenie plomby podzielnika lub uszkodzenia podzielnika, licznika nie zgłoszonego wcześniej zarządcy, będą rozliczani na zasadach obowiązujących dla lokali nieopomiarowanych.
16. W przypadku wystąpienia drastycznych różnic w nadpłatach i niedopłatach będących wynikiem rozliczenia poszczególnych lokali, powstałych ze względu na znaczne zniżenia temperatur wewnętrznych w lokalach, skutkujące wychłodzeniem lokali sąsiednich, większość Mieszkańców (w budynkach stanowiących własność Gminy lub Skarbu Państwa) lub Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (w budynkach, w których ustanowiono odrębną własność lokali) mogą wnioskować o wykonanie zamiennie rozliczenia na podstawie powierzchni lub kubatury lokali – zgodnie z Regulaminem rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w budynkach zarządzanych przez Zakład gospodarki mieszkaniowej „TBS” w Częstochowie Sp. z o.o., w których lokale nie posiadają indywidualnego opomiarowania.



Rozdział IV. Postanowienia końcowe

1. 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 zgodnie z zawartą umową.
2. W przypadku gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje kosztów ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym, Użytkownik zobowiązany jest uregulować niedopłatę w terminie wyznaczonym przez zarządcę.
3. 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.
4. 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.

6. W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa.
7. Niniejszy Regulamin obowiązuje od 1 października 2016.

Rozdział V. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 10.04.1997 r. – Prawo energetyczne (tj. Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 7.08.1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 290).