

Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach przy ul. Sobieskiego 14,15,20,22

I. INFORMACJE OGÓLNE

Podstawy prawne:

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r poz. 1059 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r poz. 1610 z późn. zm.).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r poz. 1422 z późn. zm.)

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach przy ul. Sobieskiego 14,15,20 i 22 w Rybniku posiadających instalację centralnego ogrzewania i wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania.
2. Ilekroć w Regulaminie mowa o „użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć:
 - a) lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
 - b) najemcę lokalu użytkowego, który zawarł z ZGM umowę najmu lokalu użytkowego,
 - c) osobę dysponującą lokalem stanowiącym własność Gminy, na podstawie umowy o remont lokalu, bądź faktycznie zajmującą lokal bez tytułu prawnego,
 - d) dzierżawcę lub innego posiadacza terenu, budynku lub lokalu jeżeli dostarczane do niego są media rozliczane przez ZGM,
 - e) ZGM w Rybniku w odniesieniu do pustostanów.

§ 2

1. Elementy instalacji centralnego ogrzewania:

- a) rury (piony, poziomy, gałązki),
- b) grzejniki wraz z zaworami termostatycznymi,
- c) zawory podpionowe,
- d) węzły c.o. w budynkach,

stanowią części składowe budynków, o których mowa w § 1 ust. 1.

2. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnie użytkową pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnie użytkową pomieszczeń nie

posiadających grzejników, a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.

3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni balkonów, loggi i tarasów. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie piwnic przynależnych do lokali.
4. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody ZGM Rybnik , a w szczególności:
 - a) demontaż istniejących, montaż dodatkowych grzejników, powiększenie lub zmniejszenie istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych,
 - b) zmiany nastawy wstępnej zaworu, montaż i wymiana zaworów termostatycznych,
 - c) spuszczenie wody z instalacji grzewczej,
 - d) demontaż podzielników kosztów ogrzewania.

II. ROZLICZENIE Z DOSTAWCĄ CIEPŁA

§ 3

1. Na koszty całkowite zakupywanego od dostawcy ciepła składają się:
 - a) opłata za moc zamówioną (opłata za moc zamówioną, usługi przesyłowe) pobierana przez 12 miesięcy,
 - b) opłata za uzupełnienie ubytków nośnika ciepła,
 - c) opłata za dodatkowe wznowienie, przerwanie dostawy ciepła,
 - d) opłata wynikająca z wartości zużytego ciepła wykazanego przez urządzenia pomiarowe w węźle grzewczym w danym budynku, pobierana w okresie grzewczym,
 - e) inne opłaty związane z dostawą ciepła do budynku naliczone przez dostawcę ciepła.
2. Opłaty powyższe wynikają z faktur dostarczonych przez dostawcę ciepła w okresie rozliczeniowym i są pokrywane w pełni przez ZGM Rybnik.

III. ROZLICZENIE Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI

§ 4

1. Okres rozliczeniowy obejmuje 12 miesięcy i trwa od 01 października do 30 września.
2. Początek nowego okresu rozliczeniowego następuje w dniu następnym po zakończeniu okresu poprzedniego.
3. Rozliczeniu indywidualnemu podlegają całkowite koszty związane z dostarczeniem ciepła do budynku lub grupy budynków przez dostawcę ciepła w okresie rozliczeniowym.

§ 5

Rozliczenia indywidualnego dla budynków opomiarowanych i rozliczanych wg wskazań podzielników dokonuje specjalistyczna firma z którą ZGM Rybnik zawarł umowę rozliczeniową.

§ 6

Rozliczenie kosztów między ZGM Rybnik a odbiorcami indywidualnymi następuje na podstawie rachunku dostarczonego przez ZGM Rybnik w terminie do 3 miesięcy od daty zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 7

1. Całkowity koszt zakupu ciepła do budynku ustalony na podstawie zapisów § 3 i § 4 dzielony jest na trzy składowe: koszt stały dostawcy ciepła, koszt ogrzania części nieopomiarowanej oraz koszt wg mierników.
2. Koszt stały dostawcy ciepła związany jest z opłatami za zamówioną moc cieplną, usługi przesyłowe oraz abonamentowe (ponoszone przez odbiorcę ciepła niezależnie od zużycia ciepła wykazanego przez urządzenia pomiarowe). Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników wg powierzchni użytkowej lokali ogrzewanej centralnie.
3. Na koszt ogrzewania części nieopomiarowanej składają się koszty ciepła związane z ogrzewaniem pomieszczeń wspólnych, ciepłem emitowanym oraz nierejestrowanym ciepłem emitowanym przez piony i poziomy grzewcze. Wysokość tych kosztów ustala się następująco:
 - a) dla budynków mieszkalnych w wysokości 15 % kosztów zmiennych dostawcy ciepła,
 - b) dla budynków obejmujących wyłącznie lokale użytkowe w całym budynku w wysokości 0 % kosztów zmiennych dostawcy ciepła.

Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników wg powierzchni użytkowej lokali ogrzewanej centralnie.

4. Koszt według mierników związany jest z rejestrowanym przez podzielniki ciepłem emitowanym przez opomiarowane grzejniki w lokalach. Koszt ten wyznacza się poprzez odjęcie od kosztu zakupu ciepła w budynku kosztów ciepła zużytego na cele określone w ust. 2 i 3. Koszt ten dzielony jest na poszczególnych użytkowników lokali wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych.
5. Wskazania podzielników korygowane są o współczynniki uwzględniające zróżnicowane straty ciepła lokali, wynikające z ich usytuowania w bryle budynku. Wyznaczone są one na podstawie obliczeniowych strat ciepła, określanych na podstawie istniejącej dokumentacji technicznej budynku. Wielkość współczynników korekcyjnych ustala firma rozliczeniowa w porozumieniu z ZGM Rybnik. Dla lokali użytkowych przyjmowany jest współczynnik korekcyjny lokalowy o wartości 1.00.
6. Na całkowity koszt ogrzewania lokalu składa się przypadający na ten lokal koszt stały dostawcy ciepła, koszt ogrzania części nieopomiarowanej oraz koszt wg mierników.
7. Należność z tytułu dostarczonego ciepła powiększa się przy rozliczeniu w szczególności:
 - a) o koszt rozliczenia, którego wysokość ustalono w umowie o rozliczanie zawartej pomiędzy ZGM Rybnik a firmą specjalistyczną,
 - b) o koszty serwisu związane z przeprowadzeniem z winy lub na wniosek użytkownika lokalu prac dodatkowych w lokalu m.in. wymiana uszkodzonych podzielników kosztów ogrzewania, dodatkowe odczyty, montaż podzielników po wymianie grzejników.

§ 8

1. Odczyty podzielników kosztów ciepła dokonywane są drogą radiową w terminie do 21 dni od zaprogramowanej daty automatycznego zapisu rocznego w danym budynku. Odczyty drogą radiową nie wymagają potwierdzenia stanu podzielnika przez użytkowników lokali.

2. Jeżeli z przyczyn technicznych odczyt drogą radiową nie będzie możliwy, użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić lokal w celu dokonania kontrolnego odczytu zainstalowanych podzielników w terminie uzgodnionym z firmą dokonującą odczytów. Odczyt kontrolny zostanie uwzględniony w rozliczeniu kosztów c.o. jeżeli będzie wykonany nie później niż 30 dni od zakończenia okresu rozliczeniowego.
3. W przypadku braku możliwości dokonania odczytów drogą radiową, wynikających z winy użytkownika lokalu, użytkownik będzie obciążony za odczyt kontrolny dodatkową opłatą w wysokości określonej w umowie zawartej z firmą rozliczeniową.
4. Użytkownik lokalu w przypadku:
 - a) nie udostępnienia lokalu do kontrolnego odczytu,
 - b) braku zgody użytkownika lokalu na montaż podzielników,
 - c) jakiegokolwiek samowolnej ingerencji użytkownika lokalu w instalację c.o. bez zgody ZGM Rybnik, w tym określonej w § 2 ust. 4,zobowiązany jest do zapłaty należności za okres rozliczeniowy według średniego zużycia w danym budynku w lokalu z podzielnikami kosztów ogrzewania w przeliczeniu na 1 m² z zastosowaniem współczynników korekcyjnych lokalowych i grzejnikowych występujących w lokalu, dla którego nalicza się średnie zużycie.
5. W okolicznościach wskazanych w ust. 4 pkt. a),b),c) ZGM może również dochodzić od użytkownika lokalu odszkodowania.
6. W uzasadnionych przypadkach dokonywane będą kontrole poprawności zamocowania i funkcjonowania podzielników. Na tę okoliczność sporządzany będzie protokół kontroli podpisany przez użytkownika lokalu oraz przedstawiciela ZGM Rybnik bądź firmy rozliczeniowej.
7. Użytkownik lokalu obowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia powyższej kontroli.

IV. ZASADY ROZLICZEŃ W SYTUACJACH SZCZEGÓLNYCH

§ 9

1. W przypadku uszkodzenia plomby, podzielnika kosztów ogrzewania, bądź braku możliwości określenia rocznego zużycia przy pojedynczym grzejniku, zużycie dla tego grzejnika określa się według średniego odczytu podzielników w budynku.
2. W przypadku uszkodzenia plomb przy dwóch lub więcej podzielnikach kosztów ogrzewania, uszkodzenia podzielników kosztów ogrzewania przez użytkownika lokalu lub jego domowników, użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty należności za okres rozliczeniowy według zasad przewidzianych dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, określonych w § 8 ust. 4 lub 5.
3. Jeżeli uszkodzenie podzielnika kosztów ogrzewania lub plomby będzie miało miejsce ponownie w następnych okresach rozliczeniowych u danego użytkownika lokalu, to lokal ten zostanie rozliczony według zasad przewidzianych dla rozliczania lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, określonych w § 8 ust. 4 lub 5.

4. W przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów ogrzewania z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu przy rozliczaniu uwzględnia się średnie wskazania podzielników zabudowanych odpowiednio w danym mieszkaniu lub na podstawie średniego odczytu podzielników w budynku z zastosowaniem współczynników korekcyjnych lokalowych i grzejnikowych w przypadku lokalu wyposażonego tylko w jeden podzielnik. W przypadku uszkodzenia dwóch lub więcej podzielników z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, przy rozliczeniu uwzględnia się średnie zużycie jednostek w budynku uwzględniające współczynniki korekcyjne lokalowe i grzejnikowe w przeliczeniu na m².
5. W przypadku montażu podzielników kosztów ogrzewania w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, koszt dla tego lokalu zostaje określony:
 - a) od rozpoczęcia okresu rozliczeniowego do dnia montażu podzielników - na podstawie oszacowanego zużycia opartego na końcowym odczycie zamontowanych podzielników i tabeli stopniodni,
 - b) od dnia montażu podzielników – na podstawie wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych lokalowych i grzejnikowych.
6. W przypadku uszkodzenia podzielnika przez użytkownika lokalu mającego znamiona celowego działania zmierzającego do obniżenia kosztów centralnego ogrzewania w lokalu, rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w całym lokalu, bez względu na ilość uszkodzonych podzielników, wykonane zostanie według zasad przewidzianych dla lokali nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, określonych w §8 ust. 4 lub 5

§ 10

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zabezpieczenia podzielników przed uszkodzeniem lub zerwaniem plomb, a także zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić ZGM Rybnik o dostrzeżonych uszkodzeniach podzielników kosztów ogrzewania, plomb i zaworów termostatycznych. W przypadku wystąpienia tych sytuacji, użytkownik lokalu pokrywa koszty związane z wymianą, naprawą i zaplombowaniem urządzeń.

§ 11

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie kosztów c.o. następuje w oparciu o wskazania podzielników odnotowane po zakończeniu okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem okresu zamieszkania lub użytkowania lokalu przez poszczególnych użytkowników. Na żądanie użytkownika rozliczenie może zostać dokonane z uwzględnieniem stanów podzielników odnotowanych na dzień objęcia/zdania lokalu, pod warunkiem dokonania przez specjalistyczną firmę obsługującą system indywidualnych rozliczeń odczytu dodatkowego na koszt użytkownika. W każdym przypadku rozliczenie takiego lokalu dla obu użytkowników następuje w terminie określonym w § 6.
2. Zwalniający lokal dla potrzeb rozliczenia powinien podać do wiadomości ZGM Rybnik nowy adres zamieszkania oraz zobowiązany jest do każdorazowego niezwłocznego informowania ZGM Rybnik o zmianie adresu zamieszkania aż do ostatecznego rozliczenia.

V. STAWKI ZALICZKOWE I OPŁATY

§ 12

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania obowiązany jest wносить miesięczne zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania.

2. Opłata zaliczkowa z tytułu ogrzewania lokalu stanowi iloczyn przewidywanego kosztu zużycia ciepła na 1 m² i powierzchni użytkowej lokalu.
3. Wysokość zaliczki na poczet centralnego ogrzewania dla danej jednostki rozliczeniowej ustala ZGM Rybnik w oparciu o prognozowane koszty na dany okres.
4. Wysokość zaliczki może ulec zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego. Zmiana wysokości zaliczki może nastąpić w przypadku zmiany cen energii oraz niekorzystnych warunków atmosferycznych.

§ 13

1. Nadpłata lub niedopłata wynikająca z okresowego rozliczenia uwidoczniona w kartotece będzie rozdysponowana wg następujących zasad:
 - a) nadpłata podlega przeksięgowaniu na poczet bieżących opłat za używanie lokalu,
 - b) niedopłata zostaje zaksięgowana na konto opłat za lokal i po otrzymaniu informacji o jej wysokości, użytkownik lokalu wnosi ją w terminie najbliższej opłaty miesięcznej za korzystanie z lokalu lecz nie później niż w ciągu 30 dni od daty otrzymania wyników rozliczenia,
 - c) użytkownikowi lokalu nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia mediów.
2. W przypadku użytkowników zadłużonych wobec ZGM, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najstarszego niezasądzonego zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.

VI. ODWOŁANIA

§ 14

1. Użytkownik lokalu, który kwestionuje dokonane rozliczenie, w terminie do 14 dni od daty otrzymania druku rozliczeniowego może wnieść pisemne odwołanie do ZGM Rybnik. Odwołanie wymaga uzasadnienia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
2. Odwołania dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania są rozpatrywane przez ZGM Rybnik w oparciu o opinię merytoryczną specjalistycznej firmy dokonującej rozliczeń w terminie 4 tygodni od terminu wpłynięcia odwołania.

Zarządzenie Nr 27/2016

Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku

z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie: wprowadzenia „Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach przy ul. Sobieskiego 14,15,20,22”.

Działając na podstawie

- art 45a ust 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r Prawo Energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r poz. 1059 z późn. zm.)
- § 5. ust. 1 Statutu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku, przyjętego Uchwałą Nr 812/LVII/2010 Rady Miasta Rybnika z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie przyjęcia statutu Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Rybniku, zarządzam, co następuje:

§ 1.

Wprowadzić „Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach przy ul. Sobieskiego 14,15,20,22” w brzmieniu jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Zobowiązać kierowników administracji i działu rozliczeń do rozliczania kosztów w oparciu o postanowienia regulaminu o którym mowa w § 1. od dnia 01 grudnia 2016 r.

§ 3.

Regulamin o którym mowa w § 1 podać do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie Administracji nr I oraz na stronie internetowej ZGM w Rybniku.

§ 4.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.