Załącznik do Uchwały nr 69/IV/2012
z dnia 8 listopada 2012 r.

Regulamin rozliczania kosztów i dokonywania rozliczeń dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z użytkownikami lokali wyposażonych w indywidualne stacje mieszkaniowe lub indywidualne liczniki ciepła w zasobach komunalnych oraz we wspólnotach mieszkaniowych zarządzanych przez PGKiM Sp. z o.o. w Turku

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne /Dz. U. z 2012r. poz. 1059 tekst jednolity/.

2. 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. z 2010 r. Nr 194 poz. 1291 z późn. zmianami/.

3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zmianami/.

4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zmianami/.

5. Taryfa dla ciepła.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach zarządzanych i administrowanych przez PGKiM Sp. z o.o. w Turku, zaopatrzonych w instalacje: centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej wyposażone w indywidualne stacje mieszkaniowe lub indywidualne liczniki ciepła.
2. Decyzję o rozpoczynaniu i przerywaniu dostawy ciepła do budynku na potrzeby centralnego ogrzewania (rozpoczęcie, zakończenie sezonu grzewczego) podejmuje Zarządca, Administrator.

§ 2

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

1. PGKiM – Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Turku.

2

2. Zarząd – Zarząd Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Turku.
3. Użytkownik lokalu – najemca lokalu, właściciel lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
4. Indywidualna stacja mieszkaniowa - indywidualny, przypadający na jeden lokal, elementem systemu mieszkaniowego zasilany poprzez dwuprzewodową sieć wewnętrzną z niskotemperaturowego źródła ciepła - węzła ciepłowniczego, kotłowni gazowej lub olejowej, służący do centralnego przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ogrzewania i regulacji temperatury w lokalu.
5. Węzeł cieplny - połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
6. Grupowy węzeł cieplny – węzeł cieplny obsługujący więcej niż jeden obiekt.
7. Obiekt – budowla lub budynek wraz z instalacjami odbiorczymi.
8. Zamówiona moc cieplna – ustalona przez odbiorcę lub podmiot ubiegający się o przyłączenie do sieci ciepłowniczej największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
   a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymanie normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
   b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
   c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji.
9. Okres rozliczeniowy - okres kolejnych dwunastu miesięcy tworzących rok kalendarzowy tj. od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
10. Taryfa – rodzaje oraz wysokość cen i stawek opłat za energię cieplną.
11. Zawór grzejnikowy z głowicą termoregulacyjną – urządzenie służące do regulacji temperatury w pomieszczeniu, zainstalowane urządzenie nie stanowi podstawy do indywidualnego rozliczenia faktycznie dostarczonego ciepła do lokalu.

§ 3

1. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynku ponoszą mieszkańcy danego budynku.

2. Na sumę kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej składają się następujące składniki w podziale na dwie grupy kosztów:

   1. Koszty stałe:
      a) miesięczna opłata stała za zamówioną moc cieplną dla nieruchomości stanowiąca iloczyn mocy zamówionej w MW i ceny za moc zamówioną wyrażonej

w zł/MW/m-c zgodnie z obowiązującą taryfą dla ciepła zatwierdzoną decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki;

b) miesięczna opłata stała za usługi przesyłowe stanowiąca iloczyn mocy zamówionej w MW i stawki opłaty za usługi przesyłowe wyrażone w zł/MW/m-c zgodnie z obowiązującą taryfą dla ciepła zatwierdzoną decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

2. Koszty zmienne:

a) opłata zmienna za usługi przesyłowe stanowiąca iloczyn pobranej energii cieplnej w GJ i stawki zmiennej opłaty przesyłowej wyrażonej w zł/GJ zgodnie z obowiązującą taryfą dla ciepła zatwierdzoną decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki;

b) opłata za dostarczone ciepło do nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej stanowiąca iloczyn ilości pobranej energii cieplnej w GJ według wskazań licznika głównego i ceny za dostarczone ciepło wyrażonej zł/GJ zgodnie z obowiązującą taryfą dla ciepła zatwierdzoną decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.

§ 4

Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, socjalnego, użytkowego oraz ciągi komunikacyjne i inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba, że są one wyposażone w grzejniki.

§ 5

Cel wprowadzenia rozliczenia indywidualnego kosztów c.o. i c.w.u. :

a) efektywne gospodarowanie dostarczaną do budynku energią cieplną,

b) zapewnienie możliwości oszczędnego gospodarowania energią cieplną (zmniejszenie opłat za c.o. i c.w.u.),

c) zapewnienie pełnego komfortu cieplnego w lokalach.

III. ZASADY INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

§ 6

1. Rozliczenia kosztów dostawy i zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dokonuje Zarządca, Administrator.

2. Rozliczenia kosztów dostawy i zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dokonuje się raz w roku na koniec okresu rozliczeniowego, który stanowi rok kalendarzowy.

3. Rozliczeniu podlega suma kosztów poniesionych na zakup energii cieplnej do budynku lub grupy budynków w danym okresie rozliczeniowym, w oparciu o faktury wystawiane przez dostawców.
4. Koszty stałe centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej rozliczane są na poszczególne lokale w danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali, o której mowa w § 4.
5. Koszty zmienne centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej rozliczane są proporcjonalnie do wskazań indywidualnych liczników ciepła.
6. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal.
7. Jeżeli rozliczenie roczne wykazało, iż suma zaliczek miesięcznych nie pokryła rocznych kosztów dostawy i zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej , użytkownik zobowiązany jest na podstawie otrzymanego rozliczenia dopłacić brakującą kwotę w wyznaczonym terminie.

IV. USTALANIE OPŁAT ZA DOSTAWĘ CIEPŁA DO LOKALI

§ 7

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej obowiązany jest wnosić zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu dostawy i zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
2. Zaliczka miesięczna, o której mowa w §7 ust. 1 ustalana jest w wysokości odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom, z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Wysokość zaliczki na poczet centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej ustala Zarządca na bazie ostatniego rozliczenia.
3. Wysokość miesięcznej zaliczki, o której mowa w §7 ust. 1 może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym:
   a) W przypadku wprowadzenia przez dostawcę mediów zmian taryf.
   b) W przypadku stwierdzenia przez Zarządcę znacznego spadku lub wzrostu kosztów w trakcie okresu rozliczeniowego

   Decyzję o powyższej zmianie podejmuje Zarządca.
4. W przypadku budynków nowo nabytych lub przyjętych w administrację, część zaliczki dotycząca przewidywanych kosztów zakupu określana będzie na podstawie wskaźnika sezonowego zużycia ciepła wynikającego z dokumentacji technicznej bądź w oparciu o dane uzyskane od dotychczasowego administratora, zarządcy budynku.
5. Zaliczki miesięczne należy wnosić równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu zgodnie z terminami określonymi w umowach.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę i zużycie ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej do lokalu powstaje z pierwszym dniem miesiąca obowiązywania umowy zawartej z dostawcą.

§ 8

Lokale użytkowe rozliczane są w taki sam sposób, jak lokale mieszkalne.

§ 9

1. Rozliczenia kosztów stałych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych lokali w danej nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali, o której mowa w § 4
2. Rozliczenia kosztów zmiennych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dokonuje się proporcjonalnie do wskazań indywidualnych liczników ciepła.
3. Podstawą ustalania odpłatności na pokrycie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dla budynku lub grupy budynków stanowi suma kosztów zmiennych, o których mowa w § 3 poniesionych na zakup i dostawę ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
4. Podstawą ustalania odpłatności na pokrycie kosztów stałych centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dla budynku lub grupy budynków stanowi suma kosztów stałych, o których mowa w § 3 poniesionych na zakup i dostawę ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.
5. Rozliczenia kosztów zmiennych dokonuje się dzieląc sumę rzeczywistych zmiennych kosztów dostawy i zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej stanowiących wartość brutto z otrzymanych faktur od dostawców w danym okresie rozliczeniowym przez sumę ilość zużytych GJ wynikającą z odczytów z indywidualnych liczników ciepła.
6. Otrzymana wartość wyliczona zgodnie z § 9 pkt. 4 stanowi koszt dostawy i zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej przypadający na jednostkę, jaką jest 1GJ w danym okresie rozliczeniowym
7. Odczyty urządzeń pomiarowych dokonywane będą przez pracowników PGKiM lub inne upoważnione osoby.

V. USTALENIA KOŃCOWE

§ 10

Dostarczana energia cieplna służy wyłącznie do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody wodociągowej.

§ 11

Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić PGKiM o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. i c.w.u. wewnątrz lokalu, wodomierza, zaworu, indywidualnej stacji mieszkaniowej, indywidualnego licznika ciepła pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.

§ 12

1. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. lub c.w.u. bez zgody PGKiM, a w szczególności:
   a) zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana;
   b) demontaż grzejników lub likwidacja;
   c) spuszczenie wody z instalacji c.o. – odwadnianie i napełnianie instalacji;
   d) zmiana kryzowania grzejników;
   e) ingerencja w indywidualne stacje mieszkaniowe oraz liczniki ciepła;

   - stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości powstałych z jego winy we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez PGKiM, w przeciwnym razie PGKiM zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji c.o. lub c.w.u. do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.
3. W przypadku uszkodzenia układu pomiarowo-rozliczeniowego, w okresie braku prawidłowego pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, wysokość opłat ustala się w oparciu o najwyższe zużycie w poprzednim okresie rozliczeniowym.

§ 13

W razie uszkodzenia lub stwierdzenia nieprawidłowych wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego określenie ilości energii cieplnej dostarczonej do chwili jego naprawy lub wymiany odbywać się będzie na podstawie zużycia w analogicznym okresie roku ubiegłego lub poprzez porównanie do obiektu o podobnej powierzchni.

§ 14

Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 1 stycznia 2012 r. z mocą obowiązującą rozliczenia roku 2012.

Prezes Zarządu
Dyrektor Naczelny
Mirosław Wypiór

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM FORMALNO-PRAWNYM
RADCA PRAWNY
dr MAŁGORZATA [illegible]WIK-SZYCHOWSKA
KL-K-678