

REGULAMIN

rozliczania kosztów dostarczania energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej

§ 1. Postanowienia ogólne

1. Zasady określone w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przy rozliczeniach kosztów dostaw energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej do lokali mieszkalnych i lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Jeleniej Góry oraz lokali użytkowych, z zastrzeżeniem pkt 2.
2. Dla lokali mieszkalnych i lokali socjalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Jeleniej Góry oraz lokali użytkowych, znajdujących się w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, stosuje zasady rozliczania kosztów dostaw przyjęte przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe w formie odpowiednich uchwał, z zastrzeżeniem, iż w przypadku braku tych zasad lub w sprawach nieuregulowanych będą stosowane zasady ujęte w niniejszym regulaminie.
3. Rozliczeń kosztów dostawy energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej dokonuje się na podstawie odpowiednich dokumentów obciążeniowych (faktur, rachunków, not, itp.).
4. Koszty dostawy energii cieplnej zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody do nieruchomości ponoszone są przez zarządcę mieszkaniowego zasobu Miasta Jeleniej Góry (zwanego dalej zarządcą) i stanowią :
 - 1) wydatki związane z dostawą energii cieplnej,
 - 2) wydatki związane z wytworzeniem energii cieplnej i utrzymaniem kotłowni,
 - 3) opłaty abonamentowe oraz wydatki związane z odczytem i rozliczeniem dostaw oraz wytworzenia energii cieplnej.
 - 4) inne opłaty i wydatki bezpośrednio związane z kosztami wytworzenia, dostawy, odczytów i rozliczeń poniesione przez zarządcę i niezależne od niego.
5. Koszty dostawy powinny być ewidencjonowane i rozliczane według punktów rozliczeniowych wynikających z zawartej umowy z dostawcą i wg wskazań urzędów poboru energii cieplnej dla poszczególnych nieruchomości.
6. Koszty dostawy dla danej nieruchomości pokrywane są przez indywidualnych odbiorców w nieruchomości.
7. Za nieruchomość przyjmuje się budynek lub budynki podłączone za urządzeniem pomiarowym (licznikiem ciepła), wg którego prowadzone jest rozliczenie, chyba że poszczególne budynki posiadają różne systemy rozliczeń wewnętrznych; w takich przypadkach rozliczeń dokonuje się na poszczególne budynki.
8. Indywidualny odbiorca (dalej odbiorca) - osoba fizyczna, prawna, a także jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej użytkująca lub korzystająca z lokalu mieszkalnego, użytkowego lub pomieszczenia przynależnego w nieruchomości.
9. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia jest podział kosztów pomiędzy odbiorcami.
10. Indywidualne urządzenia pomiarowe traktuje się jako podliczniki.
11. Rozliczeń kosztów dostawy dla odbiorców dokonuje się w zależności od wyposażenia obiektów w urządzenia pomiarowe.
12. Rozliczeń kosztów dostawy dokonuje się co najmniej raz w roku.

13. Za lokal rozliczeniowy (dalej lokal) uznaje się lokal mieszkalny lub użytkowy wraz z pomieszczeniami przynależnymi (piwnice, strychy, komórki, itp.) wyposażony w instalację do odbioru energii cieplnej, znajdujący się w danej nieruchomości i użytkowany przez indywidualnego odbiorcę na podstawie umowy bądź bezumownie, z zastrzeżeniem pkt 10.
14. Pomieszczenie posiadające instalację do odbioru energii cieplnej, dostępne dla więcej niż jednego indywidualnego odbiorcy (np. wspólne WC, kuchnia, łazienka, itp.), stanowi odrębny lokal.
15. Lokal uznaje się za opomiarowany w przypadku gdy wszystkie punkty odbioru energii cieplnej w nim zlokalizowane podłączone są do urządzeń pomiarowych, z zastrzeżeniem pkt 16.
16. Dopuszcza się uznanie za lokal opomiarowany taki lokal, w którym wybrany rodzaj punktu odbioru energii cieplnej nie posiada urządzenia pomiarowego (np. grzejniki w łazienkach) pod warunkiem, że w danej nieruchomości w żadnym lokalu wybrany rodzaj punktu odbioru energii cieplnej nie posiada takich urządzeń pomiarowych.
17. W lokalu może być zainstalowane jedno lub więcej urządzeń pomiarowych, w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych.
18. W nieruchomości winny być stosowane we wszystkich lokalach te same pod względem rodzaju urządzenia pomiarowe. W przypadku stosowania różnych urządzeń pomiarowych muszą być one kompatybilne z pozostałymi i nie mogą powodować różnic w systemie odczytu i rozliczeń.

§ 2. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania.

1. W systemie indywidualnych rozliczeń centralnego ogrzewania opłata za zużytą energię ciepłą, rozdzielona na poszczególnych odbiorców składa się z:
 - a) kosztów stałych, charakterystycznych dla danego obiektu, wynikających z pokrywania kosztów ogrzewania pomieszczeń nieopomiarowanych w lokalach oraz pomieszczeń ogólnodostępnych w obiekcie, np. klatek schodowych, korytarzy, suszarni, itp. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
 - b) kosztów zmiennych – indywidualnych, dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych, ustalonych na podstawie urządzeń pomiarowych zainstalowanych dla danego lokalu.
2. Ustalanie współczynnika (proporcji) kosztów stałych do kosztów zmiennych dokonuje się indywidualnie dla każdej nieruchomości.
3. Koszty zmienne mogą być zredukowane współczynnikami korygującymi, np. zależnymi od usytuowania lokalu lub charakteryzującymi grzejniki. Sposób ustalania współczynników korygujących dokonuje się indywidualnie dla systemu rozliczeniowego przyjętego w danej nieruchomości.
4. Koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania dla lokali w nieruchomościach wyposażonych w ciepłomierze w węzłach rozlicza się następująco:
 - a) w przypadku braku urządzeń do indywidualnego rozliczania energii cieplnej we wszystkich lokalach w nieruchomości wg wzoru:

$K_{col} = K_{con}/P_n * P_l$, gdzie:

K_{col} – koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokalu,

K_{con} – koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania nieruchomości,

P_n – powierzchnia użytkowa nieruchomości,

P_l – powierzchnia użytkowa lokalu,

b) w przypadku gdy wszystkie lokale w nieruchomości wyposażone są w urządzenia do indywidualnego rozliczania energii cieplnej wg wzoru:

$K_{col} = K_{sl} + K_{zl}$, gdzie:

K_{col} – koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokalu,

K_{sl} – koszty stałe przypadające na lokal,

K_{zl} – koszty zmienne (zużycia) przypadające na lokal

$$K_{sl} = K_s/P_n * P_1$$

K_{sl} – koszty stałe przypadające na lokal,

K_s – koszty stałe przypadające na nieruchomość

P_n – powierzchnia użytkowa nieruchomości,

P_1 – powierzchnia użytkowa lokalu,

$$K_s = K_{de} * W_s$$

K_s – koszty stałe przypadające na nieruchomość

K_{de} – koszty dostawy energii cieplnej

W_s – współczynnik (proporcja) kosztów stałych do kosztów ogółem

$$K_{zl} = K_{jn} * \sum O_{jz(l)}$$

K_{zl} – koszty zmienne na lokal

K_{jn} – koszt obliczeniowej jednostki zużycia w nieruchomości

$\sum O_{jz(l)}$ – suma obliczeniowych jednostek zużycia w lokalu

$$K_{jn} = K_z / \sum O_{jz(l)}$$

K_{jn} – koszt obliczeniowej jednostki zużycia w nieruchomości

K_z – koszty zmienne przypadające na nieruchomość

$\sum O_{jz(l)}$ – suma obliczeniowych jednostek zużycia w lokalach

$$K_z = K_{de} * W_z$$

K_z – koszty zmienny przypadające na nieruchomość

K_{de} – koszty dostawy energii cieplnej

W_z – współczynnik (proporcja) kosztów zmiennych do kosztów ogółem

$$O_{jz(l)} = \sum O_{jz(gl)}$$

$O_{jz(l)}$ – obliczeniowa jednostka zużycia energii cieplnej przez punkty grzewcze (grzejniki) w lokalu

$\sum O_{jz(gl)}$ - suma obliczeniowych jednostek zużycia energii cieplnej przez punkty grzewcze (grzejniki) w lokalu

$$O_{jz(gl)} = O_p * \sum W_k$$

O_p – odczyt urządzenia pomiarowego (podzielnik, licznik ciepła, itp.)

$\sum W_k$ – suma zastosowanych współczynników korygujących

c) W przypadku gdy część lokali w nieruchomości wyposażonych jest w urządzenia do indywidualnego rozliczania energii cieplnej wg zasad określonych w pkt b), z zastrzeżeniem, iż w przypadku lokalu, w którym nie zainstalowano lub dokonano demontażu urządzeń pomiarowych w okresie rozliczeniowym, urządzenia pomiarowe są niekompatybilne z pozostałymi używanymi w nieruchomości, uległy uszkodzeniu z winy odbiorcy, dokonano w nich zmian bądź przeprowadzono czynności powodujące brak możliwości uzyskania prawidłowego odczytu, dokonano ingerencji w urządzenia grzewcze powodujące w konsekwencji zmiany w systemie odczytu lub rozliczeń, nie zostały dokonane odczyty z winy odbiorcy a także wystąpiły jakiegokolwiek inne działania odbiorcy powodujące brak możliwości ustalenia prawidłowego odczytu urządzeń pomiarowych, przyjmuje się zużycie na dane urządzenie grzewcze (grzejnik) równe największemu zużyciu sprawnego identycznego lub zbliżonego urządzenia grzewczego znajdującego się w nieruchomości. W przypadku gdy uszkodzenie urządzeń pomiarowych bądź inne czynniki wpływające na brak możliwości ustalenia prawidłowego zużycia energii cieplnej w lokalu są niezależne od odbiorcy, przyjmuje się zużycie na dane urządzenie grzewcze (grzejnik)

równe średniemu zużyciu sprawnego identycznego lub zbliżonego urządzenia grzewczego znajdującego się w nieruchomości. W przypadku braku możliwości ustalenia ilości i rodzaju urządzeń grzewczych w lokalu, uzasadnionego podejrzenia dokonania zmian w okresie rozliczeniowym w systemie grzewczym w lokalu bądź w sytuacji gdy urządzenie pomiarowe utraciło cechy legalizacyjne lub został stwierdzony nielegalny pobór energii cieplnej, powodując brak możliwości ustalenia prawidłowego zużycia energii cieplnej, wskaźnik $O_{jz(l)}$ ustala się wg wzoru:

$$O_{jz(l)} = \sum O_{jz(l)} / P_n * P_1 * 150\%$$

$O_{jz(l)}$ – obliczeniowa jednostka zakładanego zużycia energii cieplnej w lokalu,

$\sum O_{jz(l)}$ - suma prawidłowo odczytanych i przyjętych do rozliczeń obliczeniowych jednostek zużycia punktów grzewczych (grzejników) w lokalach w nieruchomości,

P_n – powierzchnia użytkowa nieruchomości,

P_1 – powierzchnia użytkowa lokalu.

5. Rozliczenie zużycia energii cieplnej dla lokalu, o którym mowa w § 1 pkt 14 prowadzone jest zgodnie z pkt 4, z tym że wyliczony w ten sposób koszt dostawy energii cieplnej na lokal rozlicza się na odbiorców indywidualnych korzystających z tego lokalu wg kryterium powierzchni użytkowej lokalu.
6. Ogólnodostępne pomieszczenia opomiarowane traktuje się jako odrębny lokal rozliczeniowy a rozliczenie zużycia energii cieplnej prowadzone jest zgodnie z pkt 4 z tym, że wyliczony w ten sposób koszt zużycia energii cieplnej na lokal rozlicza na odbiorców indywidualnych korzystających z tego lokalu wg kryterium powierzchni użytkowej lokalu.
7. Koszt opłaty abonamentowej za główne urządzenia pomiarowe, rozliczany jest proporcjonalnie do ilości lokali wyposażonych w instalację do odbioru energii cieplnej w danej nieruchomości.
8. Koszt rozliczenia (za odczyt i wykonanie rozliczenia) za indywidualne urządzenia pomiarowe, rozliczany jest za każde urządzenie zainstalowane dla danego lokalu. Dopuszcza się inny system rozliczania kosztów ustalony przez zarządcę, po uprzednim poinformowaniu na piśmie odbiorcy.
9. Koszt dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania dla lokali w nieruchomościach niewyposażonych w ciepłomierze rozlicza się tak jak w pkt 4 ppkt a.

§ 3. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej.

1. Podstawą do rozliczenia kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej jest:
 - a) koszt pobranej zimnej wody do podgrzania na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych zainstalowanych w węźle cieplnym,
 - b) koszt pobranego ciepła do podgrzania wody użytkowej na podstawie wskazań ciepłomierzy w węźle cieplnym, a w przypadku jego braku ustalonego na podstawie faktycznych kosztów wytworzenia.
2. Koszt dostawy ciepłej wody użytkowej ustala się wg wzoru:
 $K_{cwl} = K_{zwl} + K_{pwl}$, gdzie:
 K_{cwl} – koszt dostawy ciepłej wody przypadającej na lokal,
 K_{zwl} – koszt dostawy zimnej wody do podgrzania przypadającej na lokal,
 K_{pwl} – koszt dostawy energii cieplnej do podgrzania wody użytkowej przypadającej na lokal.

Koszt zimnej wody przypadającej na lokal rozlicza się wg przyjętych w danej nieruchomości zasad rozliczania zimnej wody.

Koszt dostawy energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody użytkowej przypadającej na lokal rozlicza się wg wzoru:

$$K_{pwl} = K_{jn} * Z_{zwl}, \text{ gdzie:}$$

K_{pwl} – koszt dostawy energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody użytkowej przypadającej na lokal,

K_{jn} – koszt podgrzania 1m^3 zimnej wody w nieruchomości,
 Z_{zwl} – zużycie podgrzanej wody w lokalu.

$K_{jn} = K_{dwn}/Z_{zwn}$, gdzie:

K_{jn} – koszt podgrzania 1m^3 zimnej wody w nieruchomości,

K_{dwn} – koszt dostawy energii cieplnej na podgrzanie ciepłej wody użytkowej w nieruchomości,

Z_{zwn} – zużycie podgrzanej wody w nieruchomości.

Postanowienia dodatkowe

1. Zarządca nalicza odbiorcom miesięczne zaliczki na poczet pokrycia kosztów dostaw energii cieplnej.
2. Podstawą ustalania zaliczek są prognozowane przez zarządcę koszty dostawy, o których mowa w § 1 ust 4 Regulaminu.
3. O zmianie wysokości opłat zaliczkowych zarządca zawiadamia odbiorcę na piśmie przed terminem wnoszenia opłat.
4. Odbiorca jest zobowiązany umożliwić upoważnionej przez zarządcę osobie przeprowadzenie odczytów w zaplanowanym terminie oraz dokonywania kontroli sprawności urządzeń pomiarowych i instalacji.
5. Koszt montażu, legalizacji, zabezpieczenia przed zniszczeniem oraz wymiany urządzeń pomiarowych w lokalu obciąża odbiorcę. Urządzenia pomiarowe podlegają okresowej legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. W przypadku przekazania lokalu przez dotychczasowego odbiorcę do dyspozycji zarządcy lub innemu odbiorcy (zamiana), zarządca lub upoważniony przez niego podmiot dokonuje odczytu urządzeń pomiarowych.
7. W przypadku planowanej jakiejkolwiek ingerencji w system grzewczy, mogący spowodować zmiany w systemie odczytu bądź spowodować ich różnice, odbiorca jest zobowiązany poinformować o tym zarządcę bądź właściciela lokalu na minimum 14 dni przed planowaną ingerencją. W przypadku zdarzenia, na które odbiorca nie miał wpływu wymagającego pilnej interwencji w system grzewczy, odbiorca jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania o tym zdarzeniu zarządcę lub właściciela lokalu.
8. Reklamacje dotyczące indywidualnych rozliczeń kosztów dostawy należy składać w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
9. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez indywidualnego odbiorcę w okresie ich wydawania lub dostarczania, jak również pod jego nieobecność w miejscu zamieszkania, nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
10. Odbiorcy nie służy roszczenie o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty wynikającej z rozliczenia, a zarządca nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty uregulowanej w terminie.
11. Odczyt wskazania urządzeń pomiarowych może być zaokrąglony do pełnych jednostek.
12. Dopuszcza się stosowanie odrębnych indywidualnych zasad rozliczeń dla odbiorców w nieruchomościach, ze względu na specyficzne rozwiązania techniczne bądź organizacyjne, po uprzednim poinformowaniu na piśmie odbiorcy.
13. W sprawach nieuregulowanych niniejszymi zasadami stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. 2014.150)