

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY

w zasobach Aleksandrowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne /Dz. U. Nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami/.
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 12 października 2000r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń ciepłem /Dz. U. Nr 96 poz. 1053 z dnia 10.11.2000r./ w obrotcie
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 903 z 2000r. z późn. zmianami/.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /Dz. U. Nr 71 poz.733 z 2001r. późn. zmianami/
5. Polska Norma PN EN 835 oraz PN EN 834 określające zasady montażu i obsługi podzielników kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki zamontowane w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
6. Umowa z firmą wykonującą indywidualne rozliczenia kosztów c.o.
7. Akt założycielski Aleksandrowskiego TBS Spółki z o. o. w Aleksandrowie Kujawskim, uchwały Zgromadzenia Wspólników i Zarządzenia oraz Decyzje Zarządu Spółki dotyczące w/w zakresu.

Rozdział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach znajdujących się w zasobach Aleksandrowskie TBS Sp. z o. o. wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
2. Regulamin ma na celu określenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali wyposażonych w instalację (c.o. i c.w.) przy dokonywaniu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat i zaliczek z tego tytułu.

§ 2.

1. Koszty zużycia ciepła rozlicza się odrębnie na poszczególne budynki lub grupy budynków zasilanych z jednego węzła cieplnego lub kotłowni.
2. Rozliczanie zużycia ciepła na grupę budynków zasilanych z jednego węzła, kotłowni jest dopuszczalne w tych przypadkach, w których nie ma możliwości przyporządkowania kosztów na poszczególne budynki.

§ 3.

Całkowite koszty ciepła dostarczonego do budynku lub grupy budynków obciążają wszystkich użytkowników lokali w danym budynku lub grupie budynków.

§ 4.

Istotą indywidualnego rozliczania kosztów ciepła w budynkach jest powiązanie wysokości opłat z zarejestrowanym zużyciem ciepła.

§ 5.

Zadaniem Aleksandrowskiego TBS Sp. z o. o. jest rozliczanie kosztów zużycia ciepła dla poszczególnych lokali w budynkach lub grupie budynków stanowiących jednostki rozliczeniowe.

§ 6.

Obowiązkiem Aleksandrowskiego TBS Sp. z o. o. jest:

- 1) wyposażenia lokali w liczniki energii cieplnej
- 2) wyposażenie wszystkich lokali w zawory z głowicami termostatycznymi,
- 3) wyposażenie lokali w liczniki ciepłej wody,
- 4) zastosowanie regulacji zapewniającej poprawność działania instalacji grzewczych i instalacji ciepłej wody.

§ 7.

W celu ochrony właściwych warunków eksploatacyjnych lokali każdy użytkownik ma obowiązek stosowania nastaw zaworów grzejnikowych, zapewniających wymaganą normą temperaturę użytkowania pomieszczeń.

Rozdział II. OKRES ROZLICZENIOWY I OKREŚLENIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA

§ 8.

Za okres rozliczeniowy przyjmuje się okres 12-tu miesięcy od 1 października danego roku do 30 września roku następnego, za który należy dokonać rozliczenia kosztów wytworzonego przez kotłownię ciepła w poszczególnych budynkach lub grupach budynków stanowiących jednostkę rozliczeniową.

§ 9.

Do rozliczeń kosztów wytworzonego ciepła w kotłowniach na olej opałowy przyjmuje się, że koszty ciepła przeznaczone na podgrzanie wody są równe naliczonym opłatom za podgrzanie wody w okresie rozliczeniowym.

§ 10.

Za całkowite koszty zużycia ciepła uważa się:

- 1) koszty zakupu oleju opałowego rozliczane z dostawcą na podstawie zawartej umowy,
- 2) koszt zakupu energii elektrycznej potrzebnej do obsługi kotłowni, rozliczane z dostawcą na podstawie zawartej umowy,
- 3) koszt serwisów i dozorów technicznych urządzeń kotłowni,
- 4) koszty związane z prowadzeniem indywidualnego rozliczania poszczególnych lokali,
- 5) innych opłat związanych z utrzymaniem sprawności systemu grzewczego

§ 11.

Przyjmuje się podział całkowitych kosztów zakupu i wytworzenia ciepła na:

- 1) koszty stałe rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali,
- 2) koszty zmienne liczone na podstawie zużycia mierzonego przez licznik ciepła w poszczególnych lokalach.

§ 12.

Za koszty stałe w danym okresie rozliczeniowym przyjmuje się wszystkie koszty niezależne od zużycia ciepła mierzonego licznikiem ciepła w poszczególnych lokalach.

Rozdział III. USTALENIE OPŁAT ZA CIEPŁO I CIEPŁĄ WODĘ

§ 13.

1. Za dostarczone ciepło do ogrzewania lokali należy wносить opłaty miesięczne, które traktowane są jako zaliczki na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy ciepła. Podlegają one ostatecznemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wysokość opłat zaliczkowych za ogrzewanie lokali mieszkalnych ustala się na cały okres rozliczeniowy na podstawie planowanych kosztów odniesionych do powierzchni użytkowej lokali. Wysokość opłat zaliczkowych za ogrzewanie lokali użytkowych ustala się na cały okres rozliczeniowy na podstawie planowanych kosztów odniesionych do powierzchni użytkowej lokali.

2. Opłatę za ciepło zużyte do podgrzania wody oblicza się jako iloczyn ilości pobranej ciepłej wody w lokalu oraz ceny za podgrzanie 1m³ wody. Opłata ta nie jest zaliczką i stanowi podstawę do rozliczenia kosztów za zużyte ciepło do podgrzania wody.

§ 14.

Podstawą ustalenia wysokości stawki opłaty miesięcznej za ogrzewanie mieszkań i lokali użytkowych jest:

- 1). prognozowane zużycie ciepła obliczone na podstawie zużycia ciepła w ostatnich 2-ch okresach rozliczeniowych,
- 2) bilans otwarcia rozliczenia zużycia ciepła z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

§ 15.

1. Wysokość opłaty miesięcznej ustala się na okres od 1 października danego roku do 30 września roku następnego.

2. Stawki opłaty miesięcznej za ciepło do ogrzania lokali przyjmuje się dla:

- a. jednego budynku,
- b. grupy budynków.

3. Wysokość stawki miesięcznej za ogrzewanie lokali może być w uzasadnionych przypadkach zmieniana w trakcie okresu rozliczeniowego.

4. Kalkulację stawki miesięcznej za ogrzewanie lokali przyjmuje się Zarządzeniem Prezesa Spółki.

§ 16.

1. Cenę za podgrzanie 1m³ wody ustala się na podstawie kosztów zmiennych zakupu i wytworzenia ciepła.
2. Kalkulację ceny za podgrzanie wody przyjmuje się Zarządzeniem Prezesa Spółki.

§ 17.

1. Odczyty stanów wodomierzy wody ciepłej w lokalach należy dokonać co miesiąc, a na zakończenie sezonu na dzień 30 września danego roku.
2. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu we wrześniu opłatę za ciepłą wodę nalicza się na podstawie średniego zużycia wody ciepłej z dwunastu ostatnich odczytów wodomierzy.

Rozdział IV. PODZIAŁ KOSZTÓW CIEPŁA NA OGRZEWANIE LOKALI W BUDYNKU

§ 18.

1. Koszty stałe ustalone na podstawie zasad określonych w rozdziale II rozliczane są na poszczególne lokale w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty stałe to koszty ciepła poniesione na ogrzewanie pomieszczeń wspólnych i straty przesyłowe ciepła w budynku, na które użytkownicy nie mają wpływu. Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali

§ 19.

1. Koszty zmienne to koszty ciepła poniesione na ogrzewanie lokali.
2. Koszty zmienne ponoszone na ogrzewanie lokali będą rozliczane na podstawie indywidualnych liczników ciepła zamontowanych w lokalach,

§ 20.

1. W przypadku wyposażenia lokali w liczniki ciepła traktowane są one jako podzielniki kosztów ciepła.
2. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych za pomocą tych liczników dokonywane jest na podstawie kosztów zmiennych za zużyte ciepło wynikających ze wskazań liczników ciepła w lokalach,
3. W przypadku uszkodzenia, braku licznika lokalowego lub braku jego ważnej legalizacji opłata zmienna obliczona jest jako iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i maksymalnego jednostkowego zużycia ciepła w budynku. Za maksymalne jednostkowe zużycie ciepła w budynku przyjmuje się największy iloraz zużycia ciepła w poszczególnych lokalach przez powierzchnię tych lokali.

§ 21.

Całkowite koszty ogrzewania lokali rozliczanych na podstawie liczników ciepła dzieli się na:

- 1) koszty rozliczane w oparciu o wskazania liczników ciepła (zmienne) w wysokości 80% kosztów całkowitych,
- 2) koszty rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (stałe) w wysokości od 20 % kosztów całkowitych.

§ 22.

Udział procentowy kosztów całkowitych (stałe, zmienne) przyjmuje się Zarządzeniem Prezesa Spółki przed okresem rozliczeniowym.

§ 23.

1. W celu uwzględnienia wpływów usytuowania lokali rozliczanych na podstawie liczników ciepła na wysokość opłat za ogrzewanie, należy stosować współczynniki wyrównawcze uwzględniające niekorzystne położenie pomieszczenia w obrębie budynku. Jako niekorzystne położenie uważa się pomieszczenia, które znajdują się pod nie ogrzewanymi poddaszami lub stropodachami, nad nie ogrzewanymi piwnicami, przejazdami, a także zajmujące położenie narożne.

2. Współczynniki wyrównawcze ustala wyznaczona firma wykonująca indywidualne rozliczenia lokali w oparciu o warunki obliczeniowe na podstawie dokumentacji technicznej z uwzględnieniem stanu technicznego budynku oraz ochrony cieplnej przegród zewnętrznych. Współczynniki stosowane są do poszczególnych pomieszczeń w danym budynku. Współczynniki wyrównawcze przyjmuje się z dokładnością do jednej setnej.

§ 24.

Podział kosztów zmiennych ogrzewania na podstawie urządzeń dopuszczonych do stosowania, odbywa się na zasadach określonych w certyfikatach (dopuszczeniach) dla tych urządzeń.

Rozdział V. ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA. TERMIN ROZLICZENIOWY I REKLAMACYJNY

§ 25.

Do obowiązków Aleksandrowskiego TBS Sp. z o. o. należy:

- 1) rozliczenie indywidualne każdego lokalu, które należy wykonać nie później niż do 31 grudnia danego roku.
- 2) udostępnienie najemcom do wglądu indywidualnego rozliczenia kosztów zakupionego lub wytworzonego ciepła, dla danej jednostki rozliczeniowej.
- 3) montaż, wymiana oraz odczytanie wskazań liczników ciepła
- 4) udzielanie wszelkich informacji lokatorom w sprawie zasad rozliczeń zużycia ciepła.

§ 26.

1. Odczyty liczników ciepła dokonuje się po zakończeniu sezonu grzewczego w terminie do 30 września danego roku.

2. O terminie odczytów wskazań liczników ciepła najemcy zostają powiadomieni przynajmniej tydzień wcześniej, poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń w budynku. Jeżeli w wyznaczonym terminie nie można było dokonać odczytu z powodu nieobecności najemcy, zostaje wyznaczony drugi termin nie krótszy niż 7 dni jako ostateczny. W indywidualnych przypadkach lokator ma prawo wnioskować o dogodny dla siebie termin odczytu licznika w okresie nie dłuższym niż 14 dni od daty pierwszego odczytu. Odczyt liczników ciepła odbywa się w obecności najemcy lub dorosłej osoby wspólnie zamieszkałej.

3. Za wykonanie odczytu w terminie innym niż wyznaczony użytkownik jest zobowiązany do wniesienia dodatkowej opłaty pokrywającej koszty tego odczytu oraz powiadomienia.

§ 27.

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- 1) umożliwienie montażu urządzeń regulacyjnych centralnego ogrzewania w trakcie modernizacji instalacji grzewczej oraz umożliwienie przeprowadzania prac związanych z jej eksploatacją,
- 2) dbałość o stan urządzeń zamontowanych do regulacji i rozliczania zużycia ciepła i wody,
- 3) umożliwienie dostępu do w/w urządzeń zamontowanych w lokalu służbom Aleksandrowskiego TBS lub osobom, którym zlecona została obsługa lub kontrola tych urządzeń,
- 4) uczestniczenie w odczytach wskazań zużycia ciepłej wody i wskazań liczników ciepła, oraz potwierdzania odczytów,
- 5) pokrywanie kosztów związanych z indywidualnym rozliczaniem ciepła.

§ 28.

Po rozliczeniu sezonu grzewczego powstałe niedopłaty za centralne ogrzewanie należy uregulować w ciągu 30 dni od daty wystawienia dokumentu rozliczeniowego. W indywidualnych przypadkach na wniosek najemcy, Zarząd Aleksandrowskiego TBS Sp. z o. o. może rozłożyć kwotę niedopłaty na raty.

§ 29.

1. Odwołania lub reklamacje dotyczące rozliczania ciepła należy składać do Zarządu Aleksandrowskiego TBS Sp. z o. o. w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie rozliczenie uważa się za ostateczne i nie podlega korekcie.
2. Aleksandrowskie TBS Sp. z o. o. winien w terminie 14 dni rozpatrzyć odwołanie lub reklamację i ustosunkować do złożonego odwołania lub reklamacji. W sytuacjach wymagających dłuższego okresu rozpatrywania reklamacji okres ten nie powinien przekraczać 30 dni.
3. W przypadku uznania odwołania lub reklamacji mającej wpływ na rozliczenie wszystkich lokali dokonuje się ponownego rozliczenia budynku, a pierwotne rozliczenie uznaje się za nieaktualne.
4. W przypadku konieczności ponownego rozliczenia budynku koszty tego rozliczenia pokrywa:
 - a. najemca lokalu jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn spowodowanych przez najemcę,
 - b. Aleksandrowskie TBS Sp. z o. o. jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się z przyczyn Spółki.
 - c. firma rozliczeniowa wykonująca indywidualne rozliczania kosztów c.o. jeżeli ponowne rozliczenie wykonuje się w skutek błędu popełnionego przez tę firmę.

§ 30.

1. Po rozliczeniu sezonu grzewczego powstałe nadpłaty za ogrzewanie przeznacza się w kolejności na:

- a. pokrycie wszelkich zobowiązań najemcy lokalu wobec Aleksandrowskiego TBS Sp. z o. o.,
- b. poczet opłat za lokal w kolejnych miesiącach rozliczeniowych.

§ 32.

W przypadku opuszczenia mieszkania lub lokalu użytkowego zostanie dokonany odczyt podzielników kosztów, licznika ciepła w ramach protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez Aleksandrowskie TBS Sp. z o. o., który stanowić będzie podstawę do rozliczenia końcowego kosztów ogrzewania.

§ 33.

Podstawowymi dokumentami w zakresie rozliczania ciepła w budynkach są:

- 1) faktury za dostawę ciepła do węzłów cieplnych lub zakup opału do kotłowni lokalnych.
- 2) koszty eksploatacji węzłów cieplnych i kotłowni lokalnych.
- 3) formularze rozliczeniowe:
 - a) protokół z montażu i odczytów wskazań liczników ciepła będących w posiadaniu użytkowników lokali i przedsiębiorstwa rozliczającego,
 - b) indywidualne rozliczenie ciepła danego lokalu przekazane każdemu użytkownikowi lokalu,
 - c) zbiorcze zestawienie rozliczenia ciepła dla poszczególnych lokali w danym budynku lub grupie budynków będące w posiadaniu Aleksandrowskiego TBS Sp. z o. o.,
 - d) zestawienie wpłat zaliczek od odbiorców indywidualnych.
 - e) koszty podgrzania ciepłej wody.

§ 34.

Najemcy lokali są obciążani opłatą za prowadzenie obsługi rozliczenia indywidualnego lokali wg następujących zasad:

- a. w rozliczeniu na podstawie liczników ciepła - opłata jest iloczynem ilości podzielników kosztów w lokalu i ceny rozliczenia jednej sztuki licznika,
- b. wysokość opłaty określonej w ppkt a) jest ustalana w drodze podpisanej umowy między Aleksandrowskim TBS Sp. z o. o., a firmą obsługującą rozliczenie.

Rozdział VI. USTALENIA PORZĄDKOWE

§ 35

1. W przypadku uszkodzenia jednego licznika ciepła, zerwania lub naruszenia plomby albo innych uszkodzeń bez względu na okoliczności zaistniałego faktu rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla tego lokalu odbywa się w następujący sposób:

a) w oparciu o dokonane odczyty skorygowanych jednostek podziałowych z pozostałych lokali danego budynku wybiera się trzy najwyższe wskaźniki jednostek podziałowych, które stanowią iloraz sumy skorygowanych jednostek podziałowych w danym lokalu i powierzchni użytkowej lokalu, dla którego jest ustalony;

b) średnia z trzech wartości najwyższych wskaźników jednostek podziałowych pomnożona przez powierzchnię użytkową lokalu, o którym mowa w ust.1 stanowi wartość jednostki podziałowej dla tego lokalu, który jest uwzględniony w dalszych rozliczeniach.

2. Uniemożliwienie bądź rezygnacja z dokonania montażu, wymiany lub odczytu liczników ciepła, samowolne ingerowanie w system grzewczy spowoduje rozliczenie lokalu na zasadach określonych pkt 1.

3. W przypadku, jeżeli odczyt licznika jest niemożliwy, spowodowany wadą techniczną licznika niezależną od użytkownika, wskazania licznika przyjmuje się jako równe średniemu wskazaniu ze wszystkich liczników w budynku.

§ 36

1. Po zgłoszeniu przez lokatora uszkodzenia licznika w ciągu siedmiu dni powinna zostać powołana komisja w skład której wchodziłoby: przedstawiciel Aleksandrowskiego TBS Sp. z o. o. , przedstawiciel firmy wykonującej odczyty na zlecenie Spółki. Komisja ta powinna udać się do lokalu w którym mieszka najemca i sporządzić protokół zawierający:

- a) przyczynę uszkodzenia licznika,
- b) spis ilości zużytych jednostek na liczniku w danym lokalu,
- c) podpisy komisji sporządzającej protokół.

Po spisaniu protokołu należy zamontować np. nową plombę na koszt lokatora.

2. W przypadku stwierdzenia przez Komisję, że uszkodzenie licznika nastąpiło nie z winy lokatora rozliczenie kosztów dostawy ciepła dla danego lokalu powinno odbywać się w następujący sposób:

a) w oparciu o dokonane odczyty skorygowanych jednostek podziałowych z pozostałych lokali danego budynku wybiera się trzy najwyższe wskaźniki jednostek podziałowych, które stanowią iloraz sumy skorygowanych jednostek podziałowych w danym lokalu i powierzchni użytkowej lokalu, dla którego jest ustalony,

b) średnia z trzech wartości najwyższych wskaźników jednostek podziałowych pomnożona przez powierzchnię użytkową danego pomieszczenia lokalu, w którym został uszkodzony podzielnik stanowi wartość jednostki podziałowej dla tego pomieszczenia.

3. W sytuacji kiedy lokator nie zgłosi uszkodzenia licznika, a pracownik „firmy odczytującej” ilość jednostek zużytej energii cieplnej po sezonie grzewczym stwierdzi uszkodzenie tegoż licznika należy zastosować rozdział VI „Ustalenia porządkowe” § 35 pkt. 1.

§ 37

Przy kwestionowaniu przez użytkownika lokalu nieprawidłowości pracy liczników ciepła, Aleksandrowskie TBS Sp. z o. o. zleci na jego pisemny wniosek, dokonanie technicznej ekspertyzy urządzenia niezależnej firmie posiadającej uprawnienia do przeprowadzenia tego typu badań. W przypadku potwierdzenia prawidłowego działania licznika ciepła, koszt ekspertyzy poniesie użytkownik lokalu wg cen obowiązujących.

§ 38

Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tej instalacji mogą być dokonywane za zgodą Aleksandrowskiego TBS Sp. z o. o. i tylko w zakresie, który nie spowoduje wadliwego funkcjonowania instalacji. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacji przez poszczególnych użytkowników lokali, Aleksandrowskie TBS Sp. z o. o. przywróci stan pierwotny na koszt użytkownika.

§ 39

1) W celu właściwej eksploatacji cieplnej budynków i utrzymania odpowiedniego komfortu cieplnego w poszczególnych lokalach, najemcy lokali zobowiązani są do utrzymania minimalnej temperatury w wysokości 18°C zajmowanych lokalach.

2) W celu zabezpieczenia temperatury pomieszczeń nie niższej niż +16°C w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne, należy punkty grzejne w tych lokalach wyposażać w odpowiednie urządzenia regulacyjne-głowice termostatyczne o nastawie minimalnej temperatury +16°C.

§ 40

Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu grzewczego podejmuje Zarząd Aleksandrowskiego TBS Sp. z o. o..

§ 41

W uzasadnionych przypadkach Zarząd Aleksandrowskiego TBS Sp. z o. o. może powołać komisję w celu zbadania stanu faktycznego i pozyskania dodatkowych informacji dla budynku lub grupy budynków lub lokalu, niezbędnych do właściwej analizy i oceny zużycia ciepła oraz wprowadzenia nadzwyczajnej korekty do rozliczeń.

§ 42

W sprawach nieuregulowanych w regulaminie mają zastosowanie przepisy prawa wymienione w Regulaminie „, PODSTAWA PRAWNA”

§ 43

1. Regulamin zatwierdzono Zarządzeniem Zarządu Aleksandrowskiego TBS Sp. z o. o. w Aleksandrowie Kujawskim
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 05 stycznia 2004r.