

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU I ZUŻYCIA CIEPŁA DLA POTRZEB WĘZŁÓW CIEPLNYCH (CO, CWU) W OPARCIU O CIEPŁOMIERZE, WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY ORAZ USTALANIA ODPLATNOŚCI Z TEGO TYTUŁU DLA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ TBS DOMBUD SP. Z O. O.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

W celu stworzenia warunków racjonalnego gospodarowania energią ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania (CO) i podgrzania ciepłej wody użytkowej (CWU) niniejszym regulaminem wprowadza się zasady rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej poszczególnych odbiorców w lokalach mieszkalnych i użytkowych pozostających w zasobach TBS DOMBUD Sp. z o. o.

§ 2

- Regulamin dotyczy wszystkich lokali oraz pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i podgrzewania ciepłej wody użytkowej należących do zasobów TBS.
- Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - TBS DOMBUD Sp. z o. o. (Właściciel, Odbiorca ciepła) – Towarzystwo Budownictwa Społecznego DOMBUD Sp. z o. o.,
 - Sprzedawca (Dostawca) – przedsiębiorstwo energetyczne dostarczające odbiorcy ciepło, na podstawie umowy sprzedaży ciepła zawartej z tym odbiorcą,
 - Użytkownik lokalu – osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do korzystania z lokalu lub osoba faktycznie korzystająca z lokalu,
 - Układ pomiarowo-rozliczeniowy – dopuszczone do stosowania urządzenie służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła (ciepłomierze i wodomierze),
 - Okres rozliczeniowy – okres obejmujący 12 kolejnych miesięcy kalendarzowych – od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku.
- Za lokal wyposażony w ciepłomierz uznaje się lokal mieszkalny, użytkowy lub inne pomieszczenie do którego doprowadzona bezpośrednio jest sieć ciepła z zamontowanym ciepłomierzem lub inne pomieszczenie, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 63 poz. 636 z późn. zm.), posiadające ważną legalizację Głównego Urzędu Miar, której okres ważności dla ciepłomierzy wynosi 5 lat.

§ 3

- Rozliczenia za użytą energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania (CO) oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej (CWU) między Dostawcą a Odbiorcą dokonuje się według wskazań licznika głównego, stanowiącego własność Dostawcy usytuowanego w układzie pomiarowo-rozliczeniowym budynku podłączonej do sieci ciepłowniczej.
- Rozliczenie za użytą energię ciepłą w lokalu następuje według wskazań ciepłomierzy indywidualnych lub według średniomiesięcznego

zużycia energii cieplnej, o którym mowa w § 7 ust. 1 niniejszego regulaminu.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA ORAZ USTALANIA ODPLATNOŚCI Z TEGO TYTUŁU W LOKALACH MIESZKALNYCH

§ 4

- Odczyty wskazań ciepłomierzy w lokalach realizuje się w 12-miesięcznych okresach przez upoważnione przez TBS DOMBUD Sp. z o. o. osoby, na koniec okresu rozliczeniowego tj. na ostatni dzień czerwca.
- Użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia osobie przeprowadzającej odczyt swobodnego dostępu do układów pomiarowo-rozliczeniowych, w celu dokonania odczytu.
- Wszelkie uwagi dotyczące prawidłowości funkcjonowania układów pomiarowo-rozliczeniowych zgłaszane przez użytkownika lub stwierdzone przez osobę przeprowadzającą odczyt zostaną odnotowane w karcie odczytu.
- Użytkownik lokalu potwierdza własnoręcznym podpisem prawidłowość dokonania odczytów oraz przyjęcie zgodności wniesionych uwag na karcie ze stanem faktycznym. W przypadku odmowy podpisu przez użytkownika lokalu na karcie odczytu, uwaga ta zostanie odnotowana w karcie.
- W przypadku nieobecności użytkownika lokalu lub braku zgody użytkownika lokalu na wejście do lokalu, fakt ten zostanie odnotowany w karcie.
- W razie nieobecności podczas odczytu użytkownika lokalu lub braku zgody użytkownika lokalu na wejście do lokalu lub też w przypadku uszkodzenia lub wadliwości układu pomiarowo-rozliczeniowego, użytkownik zobowiązany będzie do wnoszenia zaliczek na CO i CWU w wysokości odpowiadającej średniemu zużyciu z poprzednich dwóch okresów.
- Rozliczenie zużycia ciepła odbywa się raz do roku nie później niż w ciągu 2 miesięcy od dokonanego odczytu. Pismo informujące o wysokości nadpłaty/niedopłaty zostaje dostarczone do skrzynki pocztowej Użytkownika. Nadpłata/niedopłata podlega rozliczeniu w miesiącu następującym bezpośrednio po dokonaniu rozliczenia okresowego.
- W przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec TBS DOMBUD Sp. z o. o., nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na zmniejszenie zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokalu najwcześniej powstałego.
- Wszelkie reklamacje z tytułu rozliczeń należy składać na piśmie w ciągu 7 dni od daty otrzymania pisma informującego o niedopłacie/nadpłacie. Za datę otrzymania rozliczenia uznaje się dzień dostarczenia rozliczeń do skrzynki na listy wraz z wywieszeniem informacji w gablotach. Złożenie reklamacji nie zwalnia z obowiązku zapłaty należności.

§ 5

1. Koszty zakupu energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej rozliczane są w oparciu o stosowane przez Dostawcę stawki taryfowe zatwierdzone Decyzją Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki.
2. Koszty zakupu energii cieplnej dla danej nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej składają się z kosztów stałych oraz kosztów zmiennych.
3. Na pozycję kosztów stałych (zgodnie z Prawem energetycznym) składają się następujące pozycje kosztów:
 - Opłata za zamówioną moc cieplną do celów CO i CWU - wyliczona na podstawie zapotrzebowania na energię cieplną w oparciu o dokumentację techniczną dla danej nieruchomości, wyrażona w zł/MW,
 - Opłata za usługi przesyłowe CO i CWU za zamówioną moc cieplną, wyrażona w zł/MW.
4. Na pozycję kosztów zmiennych (zgodnie z Prawem energetycznym) składają się następujące pozycje kosztów:
 - Koszty zużycia energii cieplnej (cena ciepła) na cele CO i CWU określane na podstawie wskazań liczników ciepła wyrażone w zł/GJ,
 - Koszty zmienne opłaty przesyłowej CO i CWU wyrażone w zł/GJ,
 - Koszty zużycia nośnika ciepła wyrażone w zł/m³.

§ 6

1. Całkowite koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku pokrywane są przez użytkowników w formie miesięcznych opłat zaliczkowych płatnych wraz z miesięcznymi opłatami za użytkowanie lokalu do 10-go dnia danego miesiąca z góry.
2. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę energii cieplnej na potrzeby CO i CWU jest suma kosztów (stałych i zmiennych) uwidocznionych w comiesięcznych fakturach Dostawcy w przyjętym okresie rozliczeniowym dla danej nieruchomości. Zaliczka ustalana jest indywidualnie dla każdego użytkownika lokalu w oparciu o przewidywane koszty stałe przypadające na lokal oraz prognozę zużycia ciepła w przyszłym okresie (koszty zmienne) wyznaczaną na podstawie średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych. Poziom miesięcznej zaliczki dla użytkowników, przejmujących lokal w trakcie trwania okresu rozliczeniowego wyznacza Właściciel w oparciu o poziom kosztów stałych i zużycia ciepła na potrzeby CO i CWU w lokalach podobnych w danej nieruchomości.
3. W przypadku wystąpienia istotnych zmian w kształtowaniu się kosztów, wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego.
4. Wysokość zaliczki – na pisemny wniosek Użytkownika – może ulec zwiększeniu, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło złożenie wniosku.

5. Zaliczka ustalana jest na okres jednego roku, obowiązuje od września do sierpnia roku następnego.

§ 7

1. Rozliczenie zużycia ciepła w przypadku:
 - a) uszkodzenia ciepłomierza,
 - b) stwierdzenia zamierzonego działania Użytkownika w celu zafałszowania wskazań ciepłomierza,
 - c) utraty ważności cechy legalizacyjnej przez ciepłomierz w lokalu, jeśli użytkownik nie umożliwił jego wymianyza okres od ostatniego odczytu do dnia, w którym nastąpi ustanie przyczyny podanej wyżej, dokonane zostanie według średniomiesięcznego zużycia w danym lokalu z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.

§ 8

1. Rozliczeniu podlegają rzeczywiste koszty poniesione w nieruchomości w danym okresie rozliczeniowym, stanowiące sumę kwot z faktur wystawionych przez dostawców za dostawy energii cieplnej wraz z należnymi opłatami przesyłowymi.
2. Rozliczenie opłat stałych związanych z CO, CWU następuje na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej oraz okresu użytkowania lokalu.
3. Rozliczenie opłat zmiennych związanych z CO dokonuje się na poszczególne lokale w oparciu o wskazania ciepłomierzy w poszczególnych lokalach.
4. Rozliczenie opłat zmiennych CWU dokonuje się na poszczególne lokale w oparciu o wskazania wodomierzy ciepłej wody zużytej w m³ w poszczególnych lokalach. Koszt ciepła na potrzeby CWU stanowi różnica pomiędzy zużyciem ciepła uwidocznionym w fakturach dostawcy i sumą wskazań ciepłomierzy indywidualnych.
5. W rozliczeniu nie uwzględnia się kosztów wody zimnej i odprowadzania ścieków ograniczając się tylko do kosztów energii cieplnej potrzebnej do jej podgrzania. Zasady rozliczeń zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków określa odrębny Regulamin.

§ 9

1. Koszt legalizacji i wymiany ciepłomierza ponosi Użytkownik lokalu o ile wymiana ciepłomierzy nie nastąpi na koszt Właściciela.
2. Zgłoszona przez Użytkownika lokalu lub stwierdzona przez TBS DOMBUD Sp. z o. o. nieprawidłowość we wskazaniach ciepłomierza, który nie posiada zewnętrznych oznak uszkodzenia ani nie uległ zablokowaniu, podlega wstępnej weryfikacji przez służby techniczne Właściciela.
3. W przypadku konieczności poddania ciepłomierza badaniu przez Urząd Miar:
 - a) jeżeli wynik ekspertyzy ciepłomierza wykaże nieprawidłowość działania ciepłomierza, koszty sprawdzenia oraz jego wymiany pokrywa Właściciel,
 - b) jeżeli wynik ekspertyzy potwierdzi prawidłowość działania ciepłomierza, koszty sprawdzenia i wymiany pokrywa Użytkownik.

§ 10

W przypadku zmiany Użytkownika lokalu, rozliczeniu podlegają rzeczywiste zużycie wskazane w protokole zdawczo-odbiorczym oraz koszty stałe proporcjonalnie do ilości dni zamieszkiwania danego użytkownika. Koszty zużycia ciepła oraz opłat stałych zostaną uwzględnione w najbliższym rozliczeniu ciepła. Na poczet przyszłego rozliczenia kosztów stałych i zmiennych zakupu energii cieplnej od użytkownika opuszczającego lokal pobierana jest zaliczka w wysokości odpowiadającej wartości 15% średniego zużycia energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej za dwa okresy poprzedzające rozliczenie, jednak nie mniej niż 300 zł.

III. OBOWIĄZKI WŁAŚCIECIELA

§ 11

1. Do obowiązków Właściciela należy:
 - a) prowadzenie centralnej ewidencji ciepłomierzy,
 - b) obsługa reklamacyjna ciepłomierzy w zakresie wstępnej weryfikacji wskazań oraz pomoc w przeprowadzeniu badania przez upoważnioną instytucję zewnętrzną,
 - c) sporządzenie protokołu montażowego w dwóch egzemplarzach w przypadku każdej wymiany ciepłomierza w lokalu, przy czym kopie protokołu zatrzymuje Użytkownik,
 - d) odpłatne oplombowanie ciepłomierzy na wniosek Użytkownika,
 - e) każdorazowe powiadomienie o zmianie cen energii cieplnej w formie ogłoszenia umieszczonego w gablotach na klatkach schodowych,
 - f) zorganizowanie odczytów, o których mowa w § 4 oraz rozliczenia ciepła,
 - g) zapewnienie okresowej legalizacji ciepłomierzy w terminach przewidzianych Ustawą z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach z zastrzeżeniem § 9 ust. 3.

IV. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU

§ 12

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest (pisemnie, osobiście lub telefonicznie) niezwłocznie zgłaszać Właścicielowi zauważone przypadki uszkodzenia lub nieprawidłowości wskazań ciepłomierza. Zgłoszenia telefoniczne przyjmowane są również przez służby techniczne Właściciela – Pogotowie Techniczno-Uslugowe – którego dane kontaktowe znajdują się w gablotach informacyjnych na klatkach schodowych budynków.
2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkowników lokali w instalację CO lub CWU, a w szczególności:
 - a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
 - b) wymiana istniejących grzejników bez zgody Właściciela,
 - c) wymiana zaworów przygrzejnikowych bez zgody Właściciela,
 - d) montaż zaworów termostatycznych bez zgody Właściciela,
 - e) zmiana nastaw wstępnych zaworów,
 - f) demontaż grzejników,

- g) demontaż czy wymiana ciepłomierzy i wodomierzy, celowe uszkodzenie lub ingerencja we wskazania ciepłomierzy i wodomierzy,
- h) zmiana usytuowania ciepłomierza czy wodomierza,
- i) zrywanie plomb przy ciepłomierzach i wodomierzach,
- j) samowolne spuszczenie wody z instalacji CO lub z jej części.

3. Za uszkodzenia instalacji CO i CWU oraz urządzeń pomiarowych, które powstały z winy użytkownika lokalu odpowiada użytkownik lokalu. Użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami:
 - a) usunięcia przez Właściciela skutków samowolnej ingerencji w instalacje CO lub CWU,
 - b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji grzewczej,
 - c) następstw szkód powstałych w wyniku działań opisanych w pkt. 2 i pkt. 3 lit. a i b.
4. W celu właściwej eksploatacji cieplnej budynków i utrzymania odpowiedniego komfortu cieplnego w poszczególnych mieszkaniach, użytkownicy lokali zobowiązani są do utrzymania temperatury w zajmowanych lokalach na poziomie nie niższym niż 16°C.
5. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu i wznowieniu dostaw ciepła do poszczególnych budynków podejmuje Zarząd TBS DOMBUD Sp. z o.o. Informacje w powyższej sprawie umieszczone są w tablicach informacyjnych na klatkach schodowych budynków.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru ciepła z pominięciem ciepłomierza, jego celowego uszkodzenia lub zerwania plomby i innego niedozwolonego działania Użytkownik lokalu podlega odpowiedzialności karnej na zasadach ogólnych.

§ 14

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały z mocą obowiązującą od 01 lipca 2016 r.