

Zarządzenie nr 3
Dyrektora Administracji Zasobów Mieszkaniowych
z dnia 25 kwietnia 2012r.

W sprawie Regulaminu przeprowadzania rozliczeń kosztów energii cieplnej zużytej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w budynkach będących w zarządzie Administracji Zasobów Mieszkaniowych we Włocławku.

1. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (Dz. U. 1997 Nr 54 poz. 348).
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2011r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 Nr 71 poz. 733).
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 Nr 75 poz. 690).
6. Polska Norma PN EN 834 oraz PN EN 835 określające zasady montażu i obsługi podzielników kosztów ogrzewania oraz rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki zamontowane w lokalach mieszkalnych i użytkowych.
7. Polska Norma PN 70/B-02365 Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru.

2. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Ilekoć w Regulaminie jest mowa o:

1. AZM – należy przez to rozumieć Administrację Zasobów Mieszkaniowych we Włocławku,
2. Dyrektora – należy przez to rozumieć Dyrektora Administracji Zasobów Mieszkaniowych we Włocławku,
3. lokalu – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub lokal użytkowy (przeznaczony do działalności statutowej oraz do działalności gospodarczej),
4. użytkownika lokalu – należy przez to rozumieć najemcę lokalu, biorącego lokal do używania, osobę fizyczną lub osobę prawną używającą lokal bez tytułu prawnego,
5. węzle cieplnym – należy przez to rozumieć połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych,
6. grupowym węzle cieplnym – należy przez to rozumieć węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek,
7. układzie pomiarowo-rozliczeniowym – należy przez to rozumieć dopuszczone do stosowania urządzenia służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyt stanowi podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła,
8. budynku opomiarowanym – należy przez to rozumieć budynek, w którym zamontowane są podzielniki kosztów,
9. budynku nieopomiarowanym – należy przez to rozumieć budynek, w którym w lokalach (na grzejnikach) nie ma podzielników kosztów centralnego ogrzewania, a mogą być zamontowane przygrzejnikowe zawory termoregulacyjne,
10. powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni: balkonów, antresol, piwnic oraz loggi,

11. powierzchni użytkowej lokalu użytkowego – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem: balkonów, loggi i antresol. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego wlicza się powierzchnię zajęta pod urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom dolicza się w równych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego dolicza się powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu, o ile są wyposażone w grzejniki centralnego ogrzewania.
12. powierzchni ogrzewczej – należy przez to rozumieć ogrzewaną powierzchnię użytkową lokalu ustaloną według zgodnie z normą PN-70/B-02365 oraz Zarządzeniem nr 13 Prezesa GUS. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali i ogrzewane są pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną,
13. kosztach zakupu ciepła – należy przez to rozumieć koszty stałe i koszty zmienne.
14. kosztach stałych – należy przez to rozumieć opłatę za zamówioną moc cieplną wyliczoną na podstawie zapotrzebowania energii cieplnej w oparciu o dokumentację techniczną dla danego budynku. W skład opłaty za zamówioną moc cieplną wchodzi: opłata abonamentowa i opłata stała przesyłowa za zamówioną moc cieplną.
15. kosztach zmiennych – należy przez to rozumieć koszty zużycia energii cieplnej określone według wskazań podzielników kosztów ciepła wyrażone w złotych. W skład kosztów zużycia energii cieplnej wchodzi: opłata przesyłowa zmienna, koszty zużycia nośnika grzewczego.
16. okresie rozliczeniowym – należy przez to rozumieć okres dwunastu miesięcy danego roku, liczony od 1 stycznia do 31 grudnia.

3. SPOSÓB ROZLICZENIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH BUDYNKÓW NIEOPOMIAROWANYCH.

1. Podstawę ustalenia odpłatności dla użytkownika lokalu jest suma kosztów stałych i zmiennych, na budynek nieopomiarowany według faktur wystawionych co miesiąc, na podstawie wskazań licznika energii cieplnej w okresie rozliczeniowym przez dostawcę energii cieplnej podzielona przez sumę powierzchni użytkowej lokali, co stanowi koszt centralnego ogrzewania przypadający na metr kwadratowy powierzchni użytkowej.
2. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła jest podział między indywidualnych użytkowników lokali kosztów zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania poniesionych dla ogrzania budynku w następujący sposób: koszt jednostkowy za ogrzanie jednego metra kwadratowego powierzchni przemnożony przez powierzchnię użytkową lokalu.
3. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego AZM dokonuje raz w roku, w terminie do 30 września po zakończeniu okresu rozliczeniowego rozliczenia energii cieplnej.
4. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło dostarczone na ogrzewanie w budynkach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania prowadzi się stosując zaliczki pobierane przez okres 12 miesięcy.

4. SPOSÓB ROZLICZENIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W OPARCIU O PODZIELNIKI KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

1. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania ustala się koszty w oparciu o opłatę stałą i koszt faktycznego poboru energii cieplnej według wskazań urządzeń pomiarowych.
2. Podstawą ustalenia odpłatności dla użytkownika lokalu za dostawę centralnego ogrzewania jest suma kosztów, bez wyodrębnienia na koszty stałe i zmienne, potwierdzona fakturami.
3. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztu centralnego ogrzewania jest zużycie według danych z podzielnika kosztów pomnożone przez cenę 1 GJ.
4. Indywidualnym rozliczeniem nie są objęte części budynku, które nie służą do wyłącznego użytkowania

użytkowników lokali np: korytarze, klatki schodowe, pralnie itp..

5. Różnicę pomiędzy wskazaniem licznika ciepła zamontowanego w budynku, a sumą liczników indywidualnych, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

5. SPOSÓB ROZLICZANIA DOSTAW CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH OPOMIAROWANYCH I NIEOPOMIAROWANYCH

1. Podstawą ustalenia kosztów za dostawę energii cieplnej do podgrzania wody stanowi koszt stały i koszt zmienny oraz ilość metra sześciennego wody pobranej przez budynek według wskazań wodomierza usytuowanego w węźle cieplnym lub sumy wodomierzy ciepłej wody zamontowanych w lokalach danego budynku i zużycia ciepła do podgrzania wody.
2. Dla lokali nieopomiarowanych ustala się ryczałt zużycia ciepłej wody użytkowej stanowiący iloczyn średniego zużycia ilości energii cieplnej w budynku w przeliczeniu na podgrzanie jednego metra sześciennego wody i średniego zużycia ciepłej wody przypadającą na 1 osobę zamieszkałą w danym budynku.
3. Lokal traktuje się jako nieopomiarowany w przypadkach:
 - a) gdy w lokalu z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu nie zamontowano wodomierzy,
 - b) gdy w wyznaczonym terminie użytkownik nie udostępnił lokalu dla dokonania odczytu lub w wyznaczonym terminie nie powiadomił AZM o parametrach podlegających odczytowi,
 - c) w przypadku stwierdzenia mechanicznego uszkodzenia urządzenia pomiarowego.
4. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego z przyczyn niezależnych od użytkownika, rozliczenie nastąpi według średniego zużycia wody w danym lokalu na przestrzeni ostatnich 6 miesięcy.
5. W celu rozliczenia kosztów ciepłej wody użytkowej za miesiąc grudzień, stosuje się iloczyn średniej ilości zużytej wody dla celów ciepłej wody użytkowej z ostatnich trzech miesięcy i kosztu ciepła niezbędnego do podgrzania jednego metra sześciennego wody. Rozliczenie rzeczywiste miesiąca grudnia następuje w miesiącu styczniu poprzez skompensowanie zaliczki wniesionej w grudniu i kosztów rzeczywistych ciepłej wody użytkowej.

6. OPŁATY ZALICZKOWE

1. Użytkownik lokalu korzystający z centralnego ogrzewania i/lub ciepłej wody obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tego tytułu przez cały okres rozliczeniowy.
2. Zaliczka, o której mowa w pkt. 1 ustalana jest w wysokości odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom, ustalonym przez AZM na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie i powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.
3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany w warunkach dostaw ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów możliwa jest zmiana wysokości opłat ustalonych zaliczkowo. Decyzję o zmianie stawek podejmuje Dyrektor, o czym użytkownik lokalu zostanie poinformowany na piśmie.
4. W przypadku nowo przyjętych do zarządu budynków zaliczka ustalona będzie w oparciu o kalkulacje przewidywanych kosztów zakupu ciepła lub dane przekazane przez dotychczasowego zarządcę lub właściciela budynku.
5. Ustalone w sposób powyższy zaliczki należy wносить miesięcznie równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
6. Różnice kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w stosunku do pobranych zaliczek będą regulowane następująco:
 - a) nadpłata podlega zaliczeniu na poczet bieżących opłat za używanie lokalu lub w przypadku użytkowników posiadających wobec AZM dług, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia najdalej wymagalnego.
 - b) nadpłata zostaje zaksięgowana na konto opłat za lokal i po otrzymaniu pisemnego zawiadomienia o jej wysokości, użytkownik wnosi ją w terminie podanym w zawiadomieniu.

- c) jeżeli suma zaliczek za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową po przeprowadzeniu kompensaty nie pokryje należności, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie wskazanym w zawiadomieniu.
- d) Dyrektor na wniosek użytkownika może w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy gminne wyrazić zgodę na pokrycie niedopłat w ratach.

7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej należy składać pisemnie w terminie 14 dni do AZM. AZM udziela odpowiedzi za zgłoszoną reklamację w terminie 30 dni.
- 2. Użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomic AZM o przypadkach uszkodzenia instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej wewnątrz lokalu pod rygorem odpowiedzialności za powstałą szkodę.
- 3. Samowolne naruszenie instalacji bez zgody AZM, a w szczególności: zabudowywanie dodatkowych grzejników, demontaż grzejników, uszkodzenie podzielnika kosztów, uszkodzenie plomby lub innego zabezpieczenia – stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
- 4. W przypadku stwierdzenia naruszeń wskazanych w pkt. 3, Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt, w terminie ustalonym przez AZM. Po bezskutecznym upływie terminu AZM zleci przywrócenie stanu poprzedniego na koszt użytkownika lokalu.
- 5. W przypadku opóźnienia we wnoszeniu opłat AZM uprawniony jest do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.
- 6. Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostaw ciepła do budynków będących w zarządzie AZM podejmuje Dyrektor.
- 7. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia 01.04.2011r. z mocą obowiązującą od okresu rozliczeniowego 2011/2012r..

DYREKTOR
Administracji Zasobów Mieszkaniowych
Jarosław Biegała