

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA i CIEPŁEJ
WODY UŻYTKOWEJ W BUDYNKACH ZARZĄDZANYCH PRZEZ
ZGM Sp. z o.o. w ŻARACH

I. Podstawy prawne

1. Ustawa z 10.04.1997 Prawo energetyczne (Dz.U. z 1997 r. nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami Dz.U. nr 48 z 14.06.2000 poz. 555);
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002r. nr 75 poz. 690 zm. Dz.U. 2003r. nr 3 poz.270).

II. Zasady ogólne

§ 1.

1. Regulamin dotyczy budynków zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Żarach zwany dalej spółką, która produkuje ciepło w kotłowniach lokalnych na potrzeby zarządzanych budynków oraz lokali użytkowych w budynku przy ul. Myśliwskiej 5;
2. Koszty centralnego ogrzewania (dalej C.O.) i podgrzania ciepłej wody użytkowej (dalej C.W.U.) ustalane są w okresie rozliczeniowym indywidualnie dla każdego budynku na podstawie umów z dostawcami i usługodawcami, które mogą obejmować m.in. obsługę kotłowni, przeglądy, naprawy i konserwacje kotłowni, usługi kominiarskie, zużycie wody do celów uzupełniania czynnika grzewczego oraz faktur za gaz w tym, cenę paliwa gazowego, opłatę abonamentową, opłatę sieciową stałą i zmienną, a także amortyzację i inne koszty;
3. W budynkach z podzielnikami kosztów, do kosztów o których mowa w ust. 2 zalicza się także koszty montażu podzielników ich odczytu i rozliczenia;
4. Za powierzchnię ogrzewaną lokalu lub innego pomieszczenia podlegającą rozliczeniu uważa się jego powierzchnię użytkową w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz powierzchnię innych pomieszczeń jeżeli są ogrzewane za pomocą instalacji grzewczej budynku;
5. W odniesieniu do lokali użytkowych oraz lokali w budynku przy ul. Myśliwskiej 5, za powierzchnię ogrzewaną uważa się całkowitą zajmowaną powierzchnię lokalu;
6. Użytkownik lokalu korzystający z C.O. lub C.W.U. obowiązany jest wносить miesięczne zaliczki na poczet kosztów produkcji energii cieplnej;
7. Podstawą ustalania miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów produkcji energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania jest wysokość kosztów w poprzednim okresie rozliczeniowym przeliczona na 1 m² powierzchni ogrzewanej. W uzasadnionych przypadkach wysokość zaliczek może być podwyższona lecz nie więcej niż o 10%. Wysokość tych zaliczek określa się odrębnie dla każdego budynku i obejmują one także koszty ogrzewania części wspólnych budynków;

8. Koszty ogrzewania części wspólnych budynków ponoszone są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali mieszkalnych;

9. Podstawą ustalania miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów produkcji energii cieplnej dla potrzeb podgrzewania C.W.U. (budynek przy ul. Ludowej 72) jest wysokość kosztów podgrzania wody przyjęta do rozliczenia w poprzednim okresie rozliczeniowym, przeliczona na 1m^3 C.W.U.;

10. Spółka zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli wskazań zużycia gazu ze szczególnym uwzględnieniem odczytów na koniec okresu rozliczeniowego;

11. Sezon grzewczy rozpoczyna się na pisemny wniosek najemców reprezentujących co najmniej 20% powierzchni użytkowej budynku lub bez wniosku, po wystąpieniu warunków atmosferycznych powodujących konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów;

12. Okresem rozliczeniowym kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej jest rok kalendarzowy. Dla lokali komunalnych mieszczących się w budynku przy ul. Myśliwskiej 5 okres rozliczeniowy trwa od 1 października do 30 września;

13. Rozliczenie kosztów C.O. i C.W.U. dla indywidualnych lokali winno być dokonane do dnia 30 kwietnia następnego roku po okresie rozliczeniowym, a dla lokali przy ul. Myśliwskiej 5 do 31 grudnia.

§ 2.

Najemca nie może bez zgody spółki dokonywać żadnych przeróbek instalacji C.O. i C.W.U.. W przypadku stwierdzenia ingerencji w instalację najemca zostanie obciążony kosztami przywrócenia stanu poprzedniego, a także kosztami wyrównania powstałych szkód np. koniecznością przeliczenia i dokonania ponownej regulacji instalacji w całym budynku, kosztami bonifikat związanych z niedograniem innych lokali, czy kosztami uzupełnienia zładu (czynnika grzewczego).

§ 3.

1. Spółka zgodnie z ustawą Prawo energetyczne z 10 kwietnia 1997 roku (Dz.U. nr 54 z 4 czerwca 1997 r. z późniejszymi zmianami) zastrzega sobie prawo przerywania dostaw ciepła gdy:

- a) dostawa ciepła zagraża bezpieczeństwu mieszkańców lub ich mieniu,
- b) pobór ciepła lub stan urządzeń odbiorczych w danym lokalu zagraża urządzeniom spółki lub uniemożliwia dostawę ciepła innym użytkownikom,
- c) nastąpiła awaria urządzeń spółki lub instalacji odbiorczej,
- d) przerwa wynika z planowych prac konserwacyjnych lub napraw;

2. Spółka zastrzega sobie również prawo do założenia urządzeń blokujących lub ograniczających dopływ ciepła do lokali, których najemcy są w zwole z zapłatą zaliczek na poczet C.O. i C.W.U. wynoszącej minimum 3 miesiące. Koszty związane z przerywaniem i przywróceniem dostaw ciepła ponosi najemca;

3. Spółka nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe u najemcy w wyniku wstrzymania dostawy energii cieplnej z przyczyn określonych wyżej;

4. Wznowienie dostarczania ciepła nastąpi nie później niż po upływie 48 godz. od ustania przyczyny wstrzymania dostarczania ciepła.

§ 4.

Koszty gazu zużytego do produkcji ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej określa się na podstawie faktur wystawionych w związku z jego odbiorem na potrzeby danego budynku w następujący sposób:

- a) Na podstawie zużycia gazu poza sezonem grzewczym tj. od 1 maja do 30 września ustalony zostanie wskaźnik zużycia gazu dla celów podgrzania wody użytkowej (dotyczy ul. Ludowa 72), który służy do wyliczenia średniego zużycia gazu koniecznego do podgrzania 1m³ wody w ww. okresie. Tak wyliczony wskaźnik stosowany będzie do rozliczenia kosztów podgrzania wody w okresie rozliczeniowym, którego dotyczy. Do wyliczenia kosztów podgrzania 1 m³ wody stosuje się wszystkie składniki ceny tj. cenę paliwa gazowego, opłatę abonamentową, opłatę sieciową stałą i zmienną. Koszt wody użytej do podgrzania, a także koszt ścieków rozliczany będzie łącznie ze zużyciem wody zimnej,
- b) W sezonie grzewczym w budynku przy ul. Ludowej 72, koszty gazu zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania określa się odejmując od całkowitych kosztów zakupu gazu koszt gazu zużytego na podgrzanie ciepłej wody w całym okresie rozliczeniowym, wyliczone jak w litera „a”,
- c) W budynkach bez ciepłej wody użytkowej koszt zużytego gazu w całości zalicza się do kosztów centralnego ogrzewania,
- d) W lokalach przy ul. Myśliwskiej 5 nie wyodrębnia się kosztów podgrzania ciepłej wody użytkowej. Koszty z tym związane obciążają koszty ogrzewania i jako takie są rozliczane.

§ 5.

1. W sezonie grzewczym najemca lokalu zobowiązany jest do utrzymania w lokalu temperatury zapewniającej równowagę termiczną budynku tj. zapewnienia minimalnej tzw. temperatury dyżurnej w lokalu wynoszącej 16 °C (określonej w § 134 w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). W związku z powyższym niedopuszczalne jest całkowite wyłączenie ogrzewania w lokalu lub pozostawienie na okres dłuższy niż niezbędny do właściwego wietrzenia mieszkania otwartych lub uchylonych okien bądź drzwi;

2. Nie przestrzeganie ustaleń zawartych w ust. 1 może spowodować podwyższenie o 50% zaliczek wpłacanych na poczet rozliczenia C.O. w danym lokalu. Podwyższona zaliczka obowiązuje do czasu zaprzestania praktyk będących przyczyną podwyższenia zaliczki, jednak nie krócej niż przez jeden miesiąc. Różnica między wyższą, a niższą zaliczką traktowana jest jako wpłata bezzwrotna, nie podlega rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego i obniża ogólne koszty gospodarki cieplnej w danym budynku.

III. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania z najemcami lokali mieszczącymi się w budynku przy ul. Myśliwskiej 5

§ 6.

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników ciepła odczytanych drogą radiową dokonują specjalistyczne firmy rozliczeniowe zgodnie z prawem polskim w oparciu o zasady uzgodnione ze spółką i zawarte w stosownych umowach;
2. Rozliczanie ciepła za pomocą podzielników jest możliwe przy minimum 75% stanie opomiarowania grzejników zasilanych z jednego źródła ciepła. Jeśli rozliczenie przy pomocy podzielników jest niemożliwe rozliczenie następuje proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej;
3. Z uwagi na odczyt radiowy nie jest wymagana pisemna akceptacja użytkownika dla wartości wskazanych przez urządzenie;
4. Na wartość obliczeniowej jednostki zużycia składa się wartość odczytu, współczynnik charakterystyki grzejnika oraz współczynnik redukujący niekorzystne położenie lokalu;
5. Lokal, w którym użytkownik uszkodził plombę na podzielniku lub sam podzielnik, albo samowolnie dokonał przeróbki instalacji centralnego ogrzewania zmieniając typ lub wielkość grzejnika albo uniemożliwił kontrolę, o której mowa w pkt. 8 traktowany będzie jak lokal nieopomiarowany za cały okres rozliczeniowy i rozliczony zostanie według maksymalnego odczytu w lokalach zasilanych z tego samego źródła ciepła.
6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5 i niezwłocznym zgłoszenia tego faktu do spółki lub niezawinionej samoczynnej awarii urządzenia rozliczenie jego nastąpi wg zeszłorocznego zużycia dla danego urządzenia;
7. W przypadku niemożności określenia zeszłorocznego zużycia w danym lokalu szacowanie nastąpi wg średniego zużycia danego medium w nieruchomości;
8. W przypadku uszkodzenia jednego podzielnika jego rozliczenie nastąpi odpowiednio wg ust. 5, ust. 6 lub ust. 7;
9. W przypadku uszkodzenia więcej niż jednego podzielnika rozliczenie nastąpi jak dla lokalu nieopomiarowanego ust. 5
10. Użytkownik jest zobowiązany do kontrolowania prawidłowości działania zaworów termostacyjnych i zgłaszanie niezwłoczne do administracji ewentualnych ich awarii – z tytułu awarii zaworu termostacyjnego podstawą rozliczenia jest wartość odczytu, która obrazuje rzeczywisty pobór ciepła.
11. Użytkownik zobowiązany jest umożliwić wejście do mieszkania w czasie całego okresu rozliczeniowego przedstawicielom spółki oraz Firmy rozliczającej celem dokonania kontroli urządzeń.

§ 7.

1. W okresie rozliczeniowym nie dokonuje się w lokalach pośrednich odczytów podzielników kosztów z wyjątkiem sytuacji gdy następuje zmiana użytkownika lokalu;
2. Wskaźniki korygujące rozliczenie określa załącznik nr 1 do regulaminu;
3. Każdy najemca lokalu jest zobowiązany do przestrzegania i respektowania niniejszego regulaminu.

IV. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na podgrzanie ciepłej wody w budynku przy ul. Ludowej 72.

§ 8.

1. W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie najemcy nie dokonano odczytu licznika, albo licznik utracił legalizację, bądź został uszkodzony przyjmuje się że zużycie ciepłej wody stanowi różnicę wskazań głównego wodomierza zimnej wody dla potrzeb podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz sumy wskazań liczników w lokalach odczytanych, podzieloną przez liczbę osób zamieszkujących w lokalach nie odczytanych. Tak obliczone zużycie C.W.U. w m³ na osobę mnoży się przez liczbę osób zamieszkujących w danym lokalu;
2. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierzy lub przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem najemca lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodnej do stanu pierwotnego, a pobór wody rozliczony zostanie zgodnie z pkt. 1, za cały okres rozliczeniowy;
3. Uchyb liczników rozlicza się proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody użytkowej w danym lokalu.

§ 9.

Zaliczkę miesięczną na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody ustala się dla danego lokalu zależnie od ilości osób w nim zamieszkujących z uwzględnieniem zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym w tym lokalu.

§ 10.

O terminie odczytu liczników użytkownicy powiadamiani są stosownymi ogłoszeniami na 7 dni przed jego wykonaniem.

IV. Rozliczanie zaliczek

§ 11.

1. Rozliczenie kosztów C.O. i C.W.U. w stosunku do pobranych zaliczek będą regulowane następująco:

a/ jeżeli w wyniku rozliczenia nastąpi nadpłata, najemca może zwrócić się do spółki w formie pisemnej o zwrot nadpłaty na wskazany przez niego rachunek bankowy. W przypadku braku wniosku o zwrot nadpłaty zostanie ona zaliczona na poczet bieżących opłat,

b/ jeżeli suma zaliczek miesięcznych za C.O. i C.W.U. wpłacona w okresie rozliczeniowym nie pokryje należności spółki, najemca zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą należności za używanie lokalu jednak nie później niż 30 dni od daty otrzymania wyników rozliczeń;

2. W przypadku nadpłaty za C.O. lub C.W.U. na podstawie art. 498 Kodeksu cywilnego, spółka zastrzega sobie prawo do wzajemnej kompensaty wierzytelności.

V. Upusty w przypadku obniżenia standardów

§ 12.

1. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczone do ogrzewania lokali, proporcjonalny do powierzchni niedogrzonej w przypadkach, gdy obniżenie standardów nastąpiło z winy spółki, a temperatura w pomieszczeniach lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach;
2. Określa się następujące wysokości upustów, o których mowa w ust.1 - za każdą dobę niedogrzenia w wysokości stanowiącej równowartość:
 - a/ jednej trzydziestej opłaty (zaliczki) miesięcznej za ogrzewanie wyliczonej dla powierzchni niedogrzonej, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu nie przekroczyło 3° C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
 - b/ jednej piętnastej opłaty (zaliczki) miesięcznej za ogrzewanie wyliczonej dla powierzchni niedogrzonej, jeżeli obniżenie temperatury przekroczyło 3° C w stosunku do temperatury obliczeniowej;
3. Pomiarów temperatury powietrza dokonuje się w ciągu 2 godzin na wysokości 1 m nad podłogą przy zamkniętych oknach i drzwiach, chyba że pomiar uzyskany w krótszym czasie wskazuje na spełnienie norm. Z pomiaru sporządza się protokół, który potwierdza najemca;
4. Upustów nie udziela się jeżeli przyczyna niedogrzenia nie leży po stronie źródła ciepła;
5. Upusty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego;
6. Udzielone upusty stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki cieplnej.

VI. Reklamacje dotyczące rozliczenia C.O. lub C.W.U. oraz nadpłata lub niedopłata

§ 13.

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów należy składać pisemnie w siedzibie ZGM Sp. z o.o. w Żarach ul. Zakopiańska 7 w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. W ciągu 8 tygodni spółka zobowiązana jest do udzielenia odpowiedzi na zgłoszoną reklamację;
2. Zgłoszenie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku uregulowania należności wynikających z rozliczenia kosztów;
3. Jeżeli użytkownik lokalu nie ureguluje należności związanych z rozliczeniem kosztów energii cieplnej, a jego reklamacja nie zostanie uwzględniona to spółka będzie naliczać odsetki ustawowe;
4. Jeżeli zgłoszona reklamacja zostanie uwzględniona to spółka natychmiast po jej wyjaśnieniu zwróci użytkownikowi lokalu niesłusznie naliczoną kwotę.

Załącznik nr 5 do Umowy Abonamentowej Nr 422/517/...../2012

Współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie

- Metoda tabelaryczna określania wartości współczynników redukcyjnych, dopuszczona do stosowania tylko na warunkach podanych w opisie zaleceń COBRTI INSTAL (obecna nazwa Instytut Techniki Budowlanej)

Współczynniki redukcyjne niekorzystnego położenia mieszkania (LAF) zalecane przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej "INSTAL" (obecna nazwa Instytut Techniki Budowlanej), obowiązujące w *ista* Polska Sp. z o.o.

	1	2	3	4
ostatnie piętro	0,8	0,9	0,9	0,8
II piętro	0,9	1,0	1,0	0,9
I piętro	0,9	1,0	1,0	0,9
parter	0,8	0,9	0,9	0,8

W przypadku, gdy mieszkanie usytuowane jest:

- parter nad ogrzewanymi piwnicami + 0,1
- nad ostatnią kondygnacją znajduje się poddasze + 0,1

Współczynniki te stosujemy w budynkach wybudowanych po 01.01.1983r.

W przypadku budynków sprzed 01.01.1983r. w pomieszczeniach szczytowych i na ostatniej kondygnacji LAF **obniża się o 0,1**.

Dopuszcza się, w indywidualnych przypadkach, przyjęcie przez zarządzającego budynkiem wartości wsp. redukcyjnych, które będą wynikiem analizy porównawczej najniższej wartości wskaźnika obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło pokrywanego przez grzejniki, która wystąpiła w jednostkach użytkowych w tym budynku, odniesione do wartości tego wskaźnika występujących w poszczególnych jednostkach użytkowych. Należy przy tym przesłać do COBRTI "Instal" adresy budynków, dokumenty (analizy, obliczenia itp.) uzasadniające przyjęte wartości oraz informację o przewidywanym okresie stosowania takich współczynników. Zaleca się, aby wartości współczynników redukcyjnych przyjmować z dokładnością do 0,1.

- Dokładna metoda obliczeniowa określania indywidualnych wartości współczynników redukcyjnych, zalecana do stosowania przez COBRTI Instal, zgodnie z opisem wg zaleceń COBRTI INSTAL (obecna nazwa Instytut Techniki Budowlanej)
- Współczynniki dotychczas stosowane w nieruchomościach.
- Należy wybrać odpowiednią metodę*

Zielona Góra, dnia2012 roku.

PREZES

Krzysztof Jarosz

Zleceniodawca

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
Sp. z o.o.
68-200 ŻARY, ul. Zakopiańska 7
tel. 068 479 14 69
NIP 928-198-78-46, REGON 080156576
Nr konta: 23 9672 0008 0002 0620 2001 0001

ista Polska Sp. z o.o.
Region Zachód
Dyrektor Regionu Zachód
mgr Piotr Szperek

ista Polska Sp. z o.o.
Region Zachód
Dyrektor Handlowy
Małgorzata Hreszczyk
tel. kom. 504-124-501

Zleceniobiorca