REGULAMIN ROZLICZENIA CIEPŁA I KOSZTÓW UTRZYMANIA INSTALACJI

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ ZUŻYWANEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ DOSTARCZANEJ DO LOKALI PRZY ZASTOSOWANIU METODY WYKORZYSTUJĄCEJ WSKAZANIA LOGOTERM oraz REGULAMIN USTALANIA KOSZTÓW UTRZYMANIA INSTALACJI LOKALI WYPOSAŻONYCH W INDYWIDUALNE KOTŁY GAZOWE DWUFUNKCYJNE .

§ 1

Niniejszy Regulamin ustala się w celu zapewnienia jednolitego i jednoznacznego sposobu postępowania przy określaniu opłat zaliczkowych za energię cieplną i okresowym rozliczaniu jej kosztów w nieruchomościach zarządzanych przez Świdnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego (ŚTBS), wyposażonych w indywidualne stacje wymiennikowe tzw. logotermy oraz indywidualne kotły gazowe dwufunkcyjne .

§ 2

1. Regulamin niniejszy reguluje :
2. sposób rozliczania kosztów energii cieplnej do lokali mieszkalnych  
   i użytkowych oraz garaży, zwanych w dalszej części regulaminu lokalami, przy zastosowaniu metody wykorzystującej wskazania logoterm.
3. sposób ustalania kosztów utrzymania instalacji lokali wyposażonych w indywidualne kotły gazowe dwufunkcyjne .

2. Regulamin opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących przepisach:

- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne (Dz. U. nr  89 poz. 625 z późn. zmianami);

- Ustawa z dnia 21 luty 2005 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 31/05 poz. 266) z późniejszymi zmianami;

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17.09.2010 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. 2010.194.1291);

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 roku w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych (Dz. U. z dnia lutego 2007r.);

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 590   
z późniejszymi zmianami);

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych ( Dz. U. nr 74 poz. 836);

- Ustawa Prawo o miarach ( Dz. U. nr 243 z 2004r poz.2441).

3. Ilekroć w regulaminie jest mowa o „użytkowniku lokalu" należy przez to rozumieć:  
- lokatora, w rozumieniu ustawy z dnia 21.02.2005r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego;

- najemcę lokalu użytkowego, który zawarł z ŚTBS umowę najmu lokalu użytkowego;

- osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego;

- za użytkownika niezajętego lokalu (pustostanu) uważa się właściciela lokalu;

4. Ilekroć w regulaminie jest mowa o :

a) logotermach, należy przez to rozumieć urządzenie zapewniające dostawę energii cieplnej i służące do decentralnego przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ogrzewania i regulacji temperatury w lokalu.

b) kocioł gazowy dwufunkcyjny , należy przez to rozumieć urządzenie gazowe służące do przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ogrzewania i regulacji temperatury w lokalu.

§ 3

1. Rozliczeniu podlegają :
2. koszty dostawy ciepła do budynku ponoszone przez ŚTBS w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.
3. Koszty utrzymania instalacji ponoszone przez ŚTBS w związku z uiszczanymi opłatami stałymi zewnętrznym dostawcom usług.

2. Rozliczenia dokonuje się odrębnie dla każdego budynku, a jeżeli uwarunkowane jest to niemożnością zainstalowania układów pomiarowych odrębnych dla każdego budynku to dla grupy budynków.

§ 4

Rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej  dokonuje się co roku w terminie do 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.

§ 5

1. Rozliczeniu podlega suma kosztów poniesionych przez ŚTBS na zakup energii cieplnej do budynku lub grupy budynków w danym okresie rozliczeniowym, w oparciu o faktury wystawione przez dostawców.

2. Na sumę kosztów zakupu , składają się następujące składniki :

2.1. dla kosztów, o których mowa w §3, ust.1a.

a) opłata za ciepło;

b) opłata za przesył ciepła;

c) opłata za nośnik;

d) opłata za moc zamówioną;

e) opłata za przesył mocy zamówionej;

f) opłata abonamentowa

g) opłata wynikająca z różnicy wskazań licznika głównego (na podstawie których, dostawca energii cieplnej obciąża kosztami zmiennymi ŚTBS), w stosunku do sumy wskazań liczników mieszkaniowych;

h) amortyzacji logoterm

2.2. dla kosztów, o których mowa w §3, ust.1b.

a) opłata za coroczny przegląd kotłów gazowych

b) amortyzacja kotła

c) wymiana wodomierza zimnej wody co 5 lat

3. Opłata za dostarczoną do lokalu energię i opłata, o której mowa w §5, pkt. 2.2. pobierana jest przez 12 miesięcy w roku. Opłata ta ma charakter zaliczkowy i podlega rozliczeniu w okresach rozliczeniowych, o których mowa w § 4 regulaminu.

4. Wysokość opłaty zaliczkowej dla lokali wyposażonych w logotermy ustalana jest w przeliczeniu na 1 m 2 powierzchni użytkowej lokalu a dla lokali wyposażonych w kotły gazowe dwufunkcyjne w przeliczeniu na 1 lokal, w oparciu o koszty ponoszone w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększone o prognozowany wzrost cen .

5. W przypadku nieuregulowania w terminie należności wynikających z tytułu ustalonych opłat zaliczkowych , naliczane będą odsetki.

6. Wysokość opłaty zaliczkowej może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym:  
  
- w przypadku wprowadzenia przez dostawców mediów zmian taryf;  
  
- w przypadku stwierdzenia przez ŚTBS znacznego spadku lub wzrostu kosztów w trakcie  
okresu rozliczeniowego.

§ 6

1. Odczyty urządzeń pomiarowych dokonywane będą przez firmę specjalistyczną, przez pracowników ŚTBS lub inne upoważnione osoby.

2. O terminie dokonywania odczytów osoba upoważniona powiadamia użytkowników lokali przez odpowiednie ogłoszenie umieszczane na klatkach schodowych.

§ 7

1. Do celów rozliczeń całkowity koszt energii cieplnej budynku wyposażonego w indywidualne logo termy , dzieli się na :

* koszt zmienny - koszt zużycia energii cieplnej w poszczególnych lokalach w budynku (na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody)
* koszt stały - pozostały koszt (straty ciepła, opłaty stałe) ustalony na poziomie do 50%  
  kosztów, o których mowa w § 5 , ust.2.1. niniejszego regulaminu .

2. Rozliczenia kosztów ciepła w lokalu dokonuje się poprzez:

* wyliczenie kosztu zmiennego, który jest iloczynem zużytych GJ (według wskazań logoterm)   
  i jednostkowej stawki 1 GJ stanowiącej wartość ilorazu kosztu zmiennego oraz sumy GJ zużytych przez wszystkie lokale w budynku;
* obliczenie opłaty zmiennej przypadającej na dany lokal, która jest iloczynem zużytych GJ w lokalu i wyliczonej stawki jednostkowej za 1 GJ;
* wyliczenie kosztu stałego jako średniej ceny jednostkowej za 1 m 2 w danym okresie rozliczeniowym stanowiącej wartość ilorazu kosztów stałych i łącznej powierzchni grzewczej budynku .
* obliczenie opłaty stałej przypadającej na dany lokal jako iloczyn powierzchni grzewczej lokalu   
  i wyliczonej stawki jednostkowej za 1 m 2 przy uwzględnieniu współczynników wyrównawczych.

§ 8

1. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia okaże się, iż wniesione przez użytkownika lokalu zaliczki w okresie rozliczeniowym nie pokryją kosztów lokalu , o których mowa § 5,ust.2 , to wówczas zobowiązany jest on do pokrycia różnicy w wyznaczonym w zawiadomieniu o rozliczeniu terminie.

2. Od wpłat dokonanych po tym terminie będą naliczane odsetki.

3. Jeżeli w wyniku indywidualnego rozliczenia okaże się, iż wniesione przez użytkownika lokalu zaliczki w okresie rozliczeniowym będą wyższe od kosztów lokalu to wówczas nadwyżka ulega rozliczeniu w następnym miesiącu.

§ 9

1. Do rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokalu przyjmowana jest aktualna powierzchnia grzewcza lokali wynikająca z umowy najmu lokalu lub innego dokumentu określającego powierzchnię grzewczą lub użytkową.

2. Przez powierzchnię grzewczą należy rozumieć powierzchnię użytkową lokali, w których znajdują się grzejniki oraz powierzchnię pomieszczeń wchodzących w skład lokali (np. przedpokój, łazienka, ubikacja itp.) nawet, jeżeli w pomieszczeniach tych nie ma grzejników.

3. Zmiana powierzchni grzewczej lokalu w rozliczeniu przyjmowana jest od następnego miesiąca,   
w którym ŚTBS powziął potwierdzoną informację o zmianie.

§ 10

1. Rozliczenie kosztów przypadających na poprzedniego użytkownika lokalu dokonuje się w oparciu   
o koszty poniesione w danym okresie rozliczeniowym do czasu zamiany lokalu.

2. W przypadku oddania lokalu do dyspozycji ŚTBS, rozliczenia kosztów przypadających na lokal   
za okres do zakończenia użytkowania lokalu dokonuje się w oparciu o koszty poniesione w danym okresie rozliczeniowym do czasu przekazania lokalu do ŚTBS.

§ 11

1. Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów można składać w miejscu określonym w zawiadomieniu w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia, w przeciwnym wypadku reklamacja nie będzie rozpatrywana. Odwołanie rozpatrzone zostanie przez ŚTBS w terminie 30 dni od daty jego wniesienia.

2. Złożenie odwołania nie zwalnia użytkownika od obowiązku uiszczenia wyliczonego niedoboru   
w wyznaczonym terminie.

§12

1. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, a w szczególności w razie niewspółmiernego (zbyt dużego lub zbyt małego) w stosunku do wynikającego z normalnego użytkowania lokalu zużycia ciepła wykazanego przez urządzenie pomiarowe, istnieje możliwość rozliczenia lokalu do wysokości kosztów wynikających z kosztów ogrzania 1m2 w budynku w danym okresie rozliczeniowym. Każdy taki przypadek rozpatrywany jest indywidualnie.

2. W sytuacji, w której lokal w poprzedzającym okresie rozliczeniowym został rozliczony wg powierzchni grzewczej, w bieżącym okresie rozliczeniowym, odczyt początkowy zostanie uśredniony   
na podstawie odczytu początkowego okresu poprzedzającego i odczytu końcowego okresu bieżącego.

§ 13

W przypadku stwierdzenia faktu:

- uszkodzenia urządzeń wskaźnikowych;  
- uszkodzenia plomb na urządzeniach;  
- zdemontowania lub wymiany bez zgody ŚTBS grzejników lub urządzeń pomiarowych;

- prób zafałszowania pomiarów urządzeń,

użytkownik lokalu zobowiązany będzie do pokrycia kosztu wymiany urządzenia a koszt zużycia energii cieplnej zostanie wyliczony proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu powiększonej  
o 30 %.

§ 14

Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkownika lokalu w instalację centralnego ogrzewania bez zgody ŚTBS, a w szczególności:  
  
- montaż dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących oraz wymiana grzejników dotychczasowych,  
  
- spuszczanie wody z instalacji centralnego ogrzewania

§ 15

W sytuacji, gdy zostanie stwierdzone przez osoby upoważnione, że część urządzeń pomiarowych (powyżej 30% urządzeń opomiarowujących) jest wadliwa lub wykazuje błędy powodujące fałszywe wskazania, rozliczenie zostanie wykonane wg powierzchni lokali.

§ 16

Regulamin wchodzi w życie z dniem 30.01.2015

**Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej ŚTBS nr 1/2015 w dniu 30.01.2015**