

REGULAMIN
rozliczeń kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody
użytkowej dla lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład
komunalnego zasobu Miasta Gniezna

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

1. Celem regulaminu jest ustalenie zasad dokonywania rozliczeń kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej dla lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna.
2. Obowiązujące przepisy prawne:
 - a) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo Energetyczne (tj. Dz. U. 2018 poz. 755 ze zm.);
 - b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2015 poz. 1422);
 - c) Polska Norma PN-EN 834/835 marzec 1999 Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki;
 - d) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks Cywilny (tj. Dz. U. z 2018 poz. 1025, 1104 ze zm).
3. Regulamin ma zastosowanie do rozliczeń kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych objętych instalacją centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej pomiędzy Użytkownikami a Odbiorcą dla:
 - a) lokali opomiarowanych - lokali wyposażonych w urządzenia regulacyjne, pomiarowe i wskaźnikowe, tj. grzejnikowe zawory termostatyczne, liczniki ciepła lub podzielniki kosztów ogrzewania;
 - b) lokali nieopomiarowanych, którego podstawę stanowi zasada rozliczenia kosztów wg prognozowanego zużycia.
4. Określenie pojęć występujących w regulaminie:
 - a) ODBIORCA — właściciel budynku jedno lub wielolokalowego, który kupuje energię ciepłą na podstawie umowy z Dostawcą lub dostarcza ją z własnych źródeł wytwarzania;
 - b) DOSTAWCA CIEPŁA - przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie obrotu ciepłem, od którego Odbiorca je kupuje na podstawie zawartej umowy;
 - c) ZARZĄDCA – podmiot zajmujący się administrowaniem zasobu komunalnego;
 - d) UŻYTKOWNIK - w przypadku lokalu mieszkalnego osoby stale lub czasowo faktycznie przebywające w lokalu, a lokalu użytkowego najemca - faktyczny użytkownik;
 - e) FIRMA - podmiot prowadzący działalność gospodarczą, któremu Odbiorca, na podstawie odrębnej umowy, zlecił rozliczenie kosztów ciepła;

- f) OPŁATA STAŁA - suma opłat za zamówioną moc cieplną i opłat przesyłowych;
 - g) OPŁATA ZMIENNA – opłata za zużyte ciepło oraz za usługi przesyłowe uzależnione od ilości zużytego przez Użytkownika ciepła w danym okresie rozliczeniowym;
 - h) C.W.U. – ciepła woda użytkowa;
 - i) C.O. – centralne ogrzewanie.
5. Decyzję o objęciu budynku lub grupy budynków kompleksowym opomiarowaniem podejmuje Odbiorca po uzyskaniu opinii w tym zakresie od Zarządcy.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Użytkownicy pokrywają wszystkie koszty poniesione przez Odbiorcę na dostawę ciepła zużytego do c.o. i c.w.u.
2. Koszty dostawy energii cieplnej do budynków obejmują wydatki ponoszone przez Odbiorcę w związku z:
 - a) opłatami uiszczanymi Dostawcy ciepła;
 - b) eksploatacją własnych źródeł energii cieplnej.
3. Koszty dostawy energii cieplnej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku. Głównym licznikiem energii cieplnej jest licznik na podstawie którego Odbiorca uiszcza opłaty Dostawcy ciepła.
4. Obowiązek rozliczania energii cieplnej nie wymaga zawierania przez Odbiorcę odrębnych umów rozliczeniowych z Użytkownikami.
5. Rozliczenie kosztów c.o. odbywa się w okresie rocznym od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę ciepła.
6. Rozliczenie kosztów c.w.u. odbywa się w okresie półrocznym na podstawie faktur wystawionych przez Dostawcę ciepła.
7. Zarządca jest zobowiązany do dokonywania odczytów liczników ciepła raz na dwa miesiące oraz przekazania stosownych danych Odbiorcy.
8. Odbiorca może zlecić rozliczanie energii cieplnej Firmie, specjalizującej się w tego typu rozliczeniach.
9. Odbiorca ponosi koszty związane z wymianą, montażem oraz obsługą urządzeń pomiarowych, wskaźnikowych i regulacyjnych.
10. Zarządca jest zobowiązany do dokonywania odczytów wodomierzy (c.w.u.) dwa razy w roku oraz przekazania stosownych danych Odbiorcy.

III. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE.

1. Obowiązkiem Użytkownika jest udostępnienie pomieszczeń w celu zamontowania urządzeń, dokonywania odczytów podzielników kosztów ogrzewania oraz konserwacji, naprawy i wymiany urządzeń lub ich kontroli po uprzednim poinformowaniu Użytkownika zgodnie z rozdz. III pkt. 3. Osoba dokonująca odczytów oraz czynności serwisowych i kontrolnych musi wylegitymować się dokumentem upoważniającym do prowadzenia w/w czynności, wydanym przez Firmę lub Zarządcę. Osoba powyższa nie ma prawa do pobierania żadnych opłat.
2. Użytkownik zobowiązany jest do ochrony urządzeń regulacyjno – pomiarowych przed ich zniszczeniem. W razie stwierdzenia uszkodzenia lub niewłaściwego działania zobowiązany jest on do niezwłocznego zgłoszenia powyższych faktów Zarządcy. W przypadku uszkodzeń urządzeń regulacyjno – pomiarowych i im towarzyszących z winy Użytkownika, wszelkie koszty związane z ich usunięciem ponosi Użytkownik.
3. O pierwszym terminie odczytu urządzeń pomiarowo-rozliczeniowych Użytkownicy będą powiadamiani z 7 dniowym wyprzedzeniem, poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych. W przypadku nieobecności o drugim terminie Użytkownik zostanie powiadomiony indywidualnie przez administratora danej nieruchomości.
4. Koszt dostawy energii cieplnej do lokalu obejmuje opłatę łącznie za c.o. i c.w.u. wynikającą z naliczeń przekazanych przez Dostawcę ciepła, które pobierane są w formie zaliczki co miesiąc i mają charakter szacunkowy (w zależności od zużycia zaliczka może ulec zmianie).
5. Całkowita ilość ciepła zużytego w budynku lub grupie budynków przynależnych do danego węzła cieplnego mierzona jest przez licznik ciepła umieszczony w węźle cieplnym.
6. Wprowadza się następujące zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej dla lokali ogrzewanych ciepłem systemowym:
 - a) zaliczka na c.w.u.:

$$\text{zaliczka c.w.u.} = K_S + K_Z$$

$$K_S = \frac{K_F}{\Sigma m^2} * P_L$$

gdzie:

K_S – kwota opłaty stałej [zł]

K_F – kwota faktury PEC [zł]

Σm^2 – suma powierzchni wszystkich lokali [m²]

P_L – powierzchnia danego lokalu [m^2]

$$K_Z = O_{li} + (L_{gt} - \Sigma_{li}) * Z_l$$

gdzie:

K_Z – kwota opłaty zmiennej [zł]

O_{li} – odczyt zużycia z licznika indywidualnego dla danego lokalu [m^3]

L_{gt} – odczyt zużycia z licznika głównego [m^3]

Σ_{li} – suma odczytów z liczników indywidualnych [m^3]

Z_l – proporcjonalne zużycie danego lokalu

b) zaliczka na c.o.:

$$\text{zaliczka c.o.} = K_S + K_Z$$

$$K_S = \frac{K_F}{\Sigma m^2} * P_L$$

gdzie:

K_S – kwota opłaty stałej [zł]

K_F – kwota faktury PEC [zł]

Σm^2 – suma powierzchni wszystkich lokali [m^2]

P_L – powierzchnia danego lokalu [m^2]

$$K_Z = O_{li} + (L_{gt} - \Sigma_{li}) * Z_l$$

gdzie:

K_Z – kwota opłaty zmiennej [zł]

O_{li} – odczyt zużycia z licznika indywidualnego dla danego lokalu [m^3]

L_{gt} – odczyt zużycia z licznika głównego [m^3]

Σ_{li} – suma odczytów z liczników indywidualnych [m^3]

Z_l – proporcjonalne zużycie danego lokalu

7. Wprowadza się następujące zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej dla lokali wyposażonych w kotłownię gazową na cele c.o. i c.w.u.:

a) obliczenie ilości gazu potrzebnego do podgrzania 1 m^3 c.w.u.;

$$G1_{cwu} = \frac{Q}{W_o}$$

gdzie:

$$Q = m \cdot c \cdot t \text{ [MJ]}$$

W_o – wartość opałowa gazu [MJ/ m^3]

b) obliczenie zużycia gazu do podgrzania wody w zależności od zużycia ciepłej wody w budynku;

$$G_{cwu} = G1_{cwu} \cdot \Sigma W_{icwu} \text{ [m}^3\text{]}$$

gdzie:

$G1_{cwu}$ – ilość gazu potrzebna do podgrzania 1 m^3 ciepłej wody [m^3]

ΣW_{icwu} – suma odczytów z wodomierzy indywidualnych na ciepłą wodę [m^3]

c) obliczenie ilości gazu potrzebnej na cele c.o.;

$$G_{co} = G_{całk} - G_{cwu} \text{ [m}^3\text{]}$$

gdzie:

$G_{całk}$ – całkowite zużycie gazu [m^3]

G_{cwu} – gaz zużyty do podgrzania wody w całym budynku [m^3]

d) obliczenie procentowego udziału zużycia gazu na cele c.o. i c.w.u.;

$$Z_{cwu} = \frac{G_{cwu} \cdot 100}{G_{całk}} \text{ [%]}$$

$$Z_{co} = \frac{G_{co} \cdot 100}{G_{całk}} \text{ [%]}$$

gdzie:

Z_{cwu} – procentowy udział zużycia gazu na c.w.u. [%]

Z_{co} – procentowy udział zużycia gazu na cele c.o. [%]

e) obliczenie kosztów na c.w.u. i c.o. na podstawie procentowego zużycia gazu;

$$S_{cwu} = Z_{cwu} * S_{całk} \text{ [zł]}$$

$$S_{co} = Z_{co} * S_{całk} \text{ [zł]}$$

gdzie:

$S_{całk}$ – całkowity koszt za zużycie gazu wg faktury [zł]

S_{cwu} – koszt zużycia gazu na c.w.u. [zł]

S_{co} – koszt zużycia gazu na cele c.o [zł]

f) obliczenie kosztów na podgrzanie 1 m³ wody;

$$S1_{cwu} = \frac{S_{cwu}}{\Sigma W_{icwu}} \text{ [zł/m}^3\text{]}$$

g) Obliczenie kosztów 1 GJ na cele c.o.;

$$S_{co} = \frac{S_{co}}{\Sigma C_{ico}} \text{ [zł/GJ]}$$

gdzie:

ΣC_{ico} – suma odczytów z indywidualnych liczników ciepła [GJ]

Wszystkie opłaty zostaną powiększone o obowiązujący podatek VAT.

8. Ewentualna wymiana ampułek lub uzupełnienie przyrządów pomiarowych dokonywane będzie raz w roku w miesiącu odczytów przez Odbiorcę.
9. Użytkownik wymianę ampułek powinien potwierdzić podpisem na odpowiednim dokumencie. Dokument ten stanowi postawę do wykonania rozliczenia kosztów ogrzewania mieszkania.
10. Odczyt podzielników kosztów dokonywany jest przez Firmę rozliczeniową.
11. Koszty odczytów dodatkowych po wyznaczonych terminach ponosi Użytkownik. Odczyt dodatkowy może być wykonany w terminie do 8 dni od daty wyznaczonego II terminu. Reklamacje dotyczące wykonanych odczytów należy zgłosić w terminie 10 dni od daty wykonania odczytu Zarządcy.
12. Reklamacje nieuzasadnione będą obciążały Użytkownika.

13. W przypadku zmiany Użytkownika lub sprzedaży lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego dotychczasowy Użytkownik obciążany jest wszystkimi opłatami (w tym opłata za dodatkowy odczyt) z wyłączeniem sytuacji, w których opuszczenie lokalu nie następuje z przyczyn Użytkownika.
14. Rozliczenie zużycia energii cieplnej dokonywane będzie w jak najkrótszym terminie, nie później jednak niż do 10 stycznia następnego roku rozliczeniowego.
15. W przypadku wystąpienia dopłaty do wniesionych zaliczek, Użytkownik winien ją uregulować w całości, jednorazowo w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
16. W przypadku wystąpienia nadpłaty jej wartość zostanie zaliczona na poczet przyszłych należności (za wyjątkiem lokali zbytych lub opuszczonych przez dotychczasowego Użytkownika).
17. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być zgłoszone do Zarządcy w terminie 14 dni od daty doręczenia rozliczeń.
18. Wysokość miesięcznych opłat ustalona będzie według następujących zasad:
 - a) w ciągu 12 miesięcy opłaty za dostawę ciepła na cele c.o. i c.w.u. będą wnoszone przez Użytkowników według ustalonej prognozy na podstawie zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego;
 - b) suma wpłaconych kwot będzie stanowić zaliczkę do rozliczenia na podstawie zasad ustalonych w rozdz. III pkt. 6. niniejszego Regulaminu.
19. Rozliczenie kosztów ogrzewania lokalu w przypadku:
 - a) demontażu lub uszkodzenia urządzeń regulacyjno-pomiarowych – Zarządca dokona rozliczenia całego lokalu za dany okres rozliczeniowy wg maksymalnego zużycia w nieruchomości;
 - b) uszkodzenia tylko jednego urządzenia - rozliczenie zużycia nastąpi wg maksymalnego odczytu zużycia z całej nieruchomości;
 - c) stwierdzenia śladów manipulacji przy urządzeniach pomiarowych (podzielnik, plomba, licznik, wodomierz) – osoba odczytująca odstępuje od odczytów dokonując stosownego zapisu na dokumencie i zawiadamia jednocześnie właściwą administrację o powyższym fakcie. Lokal zostanie wówczas rozliczony wg maksymalnego zużycia w nieruchomości powiększonego o 25%;
 - d) braku technicznych możliwości opomiarowania grzejników w łazienkach i kuchniach – pomieszczenia te będą rozliczane wg średniego zużycia ciepła w lokalu;
 - e) lokalu z nieodczytanymi urządzeniami pomiarowymi (z winy Użytkownika) oraz lokalu nieopomiarowanego, z uszkodzonym więcej niż jednym podzielnikiem (z winy Użytkownika) – lokal ten rozliczany będzie wg maksymalnego zużycia w nieruchomości.
 - f) braku odczytu niezawinionego przez Użytkownika – lokal taki będzie rozliczany wg średniego zużycia ciepła w lokalu.

- g) Użytkowników, którzy nie wyrażą zgody na zastosowanie systemu rozliczeniowego opisanego w niniejszym regulaminie - stosuje się ryczałtowy system rozliczeń w oparciu o maksymalne zużycie w nieruchomości.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

1. Niniejszy regulamin stanowi podstawę do rozliczeń pomiędzy Użytkownikiem a Odbiorcą.
2. Powyższe rozliczenia dokonywane są w taki sposób, aby koszty dostawy ciepła na cele c.o. i c.w.u. zostały w 100% rozliczone i uregulowane przez Użytkowników lokali. Miasto Gniezno jest wyłącznie pośrednikiem pomiędzy Dostawcą a Użytkownikiem i nie czerpie z tego tytułu żadnych zysków.
3. Wszelkie zmiany w instalacji c.o. dokonywane za zgodą Odbiorcy winny być zakończone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego najpóźniej do dnia 15 września danego roku.
4. Zamiana grzejnika uwzględniona zostanie w nowym - kolejnym okresie rozliczeniowym.
5. Każda zmiana w instalacji c.o. wymaga zgody Odbiorcy.
6. Przy wymianie grzejnika Użytkownik zobowiązany jest do zachowania dotychczasowej mocy grzewczej lub uzyskać dodatkową zgodę Odbiorcy na jej zmianę.
7. W przypadku samowolnego demontażu grzejnika rozliczenie takiego przypadku nastąpi zgodnie z rozdz. III pkt. 19. ppkt. a) i będzie kontynuowane w latach kolejnych w ten sam sposób do czasu przywrócenia stanu pierwotnego.