

Zarządzenie nr²¹.....²⁰²⁰

Dyrektora Zarządu Budynków Miejskich w Żorach z dnia 30.06.2020

w sprawie:

wprowadzenie w życie Regulaminu rozliczania kosztów ciepła w zasobach
Zarządu Budynków Miejskich w Żorach

Na podstawie § 4, pkt 4, ppkt 3 Regulaminu Organizacyjnego ZBM

zarządzam:

§ 1

wprowadzić w życie Regulamin rozliczania kosztów ciepła w zasobach Zarządu Budynków Miejskich w Żorach, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się pracownikom działu administracji oraz działu księgowości czynsze

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 01.07.2020

§ 4

Traci moc zarządzenie nr 27/08 z dnia 31.12.2008


DYREKTOR
Joachim Gembalczyk

Załącznik nr 1

**do Zarządzenia Dyrektora ZBM
nr 21 z dnia 30.06.2020r**

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW CIEPŁA
w zasobach Zarządu Budynków Miejskich
w Żorach**

§ 1.

Postanowienia ogólne

1.1. Regulamin rozliczania kosztów ciepła w ZBM opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:

- a) ustawa z dnia 10.IV.1997r. - Prawo Energetyczne (Dz.U. z 2019r poz.755 z późniejszymi zmianami)
- b) ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2019r poz. 737)
- c) Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 22 września 2017r w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z 2017r poz. 1988 z późniejszymi zmianami)
- d) ustawa z dnia 07 czerwca 2001r - „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2019r poz. 1437 z późniejszymi zmianami)
- e) umowa zawarta między odbiorcą, a dostawcą ciepła na dostarczanie ciepła do budynków ZBM

1.2. Niniejszy regulamin rozliczania kosztów ciepła stanowi podstawę do określenia metody dokonywania rozliczeń kosztów ciepła przez odbiorcę – ZBM i do zawarcia umowy między ZBM, a firmą w zakresie dotyczącym metody dokonywania usługi rozliczania kosztów ciepła przez firmę rozliczającą.

1.3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

Odbiorca – ZBM, kupujący ciepło na podstawie umowy z Dostawcą ciepła lub dostarcza je z własnych źródeł i instalacji cieplnych.

Dostawca ciepła – przedsiębiorstwo energetyczne prowadzące działalność gosp. w zakresie obrotu ciepłem, od którego odbiorca (ZBM) na podstawie umowy kupuje to „ciepło”.

Firma – podmiot prowadzący działalność gosp., któremu odbiorca na podstawie odrębnej umowy zlecił rozliczanie kosztów ciepła.

c.w.u – ciepła woda użytkowa

c.o.- centralne ogrzewanie

koszty całkowite – całość kosztów związana z zakupem energii cieplnej i jej rozliczeniem. Składają się na nie: koszty zakupu i koszty rozliczenia.

Okres rozliczeniowy – okres określony datami, pomiędzy jednym i drugim rozliczeniem.

§ 2.

Elementy instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody w budynkach ZBM stanowią wyposażenie tych budynków.

2.1. Są to:

- rury przyłączone – piony, gałęzki (bez armatury)
- grzejniki wraz z termostatami
- armatura odcinająca (zawory pod pionami, przy odejściu od pionów, w węzłach cieplnych i rozdzielnikach)

§ 3.

Ustalenie kosztów i ich podział:

3.1. Całkowitymi kosztami ciepła ogrzania wody do celów c.o. i c.w.u w okresie rozliczeniowym są:

3.1. a) opłaty stałe:

- koszty zakupionego ciepła od Dostawcy ciepła, na które składają się koszty stałe wynikające z: zamówionej mocy cieplnej (suma opłat za zamówioną moc cieplną i stałych opłat przesyłowych), energia elektryczna do pracy pomp,
- koszty opłaty stałej powiększa się o: koszty powierzchni ogrzewanych nieolicznikowanych (suszarnie, łazienki, klatki schodowe)

3.1. b) opłaty zmienne, na które składają się:

- koszty zmienne związane ze zużyciem ciepła (suma wartości ciepła, zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużytego nośnika ciepła)

3.1. c) w przypadku kotłowni lokalnych, koszty ciepła dostarczonego przez odbiorcę z własnych źródeł i instalacji cieplnych.

3.1. d) rozliczenia dokonuje się odrębnie dla kosztów c.o. i kosztów c.w.u.

3.2. Całkowite koszty ciepła w budynku są rozliczane w opłatach pobieranych od najemców nie będących odbiorcami, zamieszkujących lub użytkujących w budynku lokale mieszkalne i użytkowe, przez cały okres rozliczeniowy, tak aby suma opłat zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę (ZBM) kosztów ciepła, dostarczonego do budynku.

3.3. W przypadku dostarczania do budynku ciepła na cele c.o i c.w.u. , koszty dzieli się na opłaty dotyczące c.o i opłaty dotyczące c.w.u. zgodnie ze wskazaniem mierników.

§ 4.

4.1. Obsługę systemu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania

dla budynków rozliczonych na podstawie wskazań podzielników kosztów oraz ciepłomierzy lokalowych dokonuje wraz z odczytami na podstawie umowy wyspecjalizowana Firma.

4.2. Rozliczania kosztów ciepła na cele c.o w budynkach nieopomiarowanych w indywidualne urządzenia pomiarowe dokonuje pracownik ZBM.

4.3. Rozliczania kosztów ciepła na cele c.w.u w budynkach wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe dokonuje pracownik ZBM. Odczyty układu pomiarowego dokonuje pracownik ZBM

4.4. Rozliczania kosztów ciepła na cele c.o oraz c.w.u w budynku przy ul. Wodzisławskiej 70 w Żorach dokonuje pracownik ZBM.

Zasady rozliczania kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej

§ 5.

Okresy rozliczeniowe ustala Dyrektor ZBM.

§ 6.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania:

6.1. dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. oraz ciepłomierze lokalowe odbywa się zgodnie z niniejszym regulaminem oraz według zasad wynikających z umowy zawartej pomiędzy Firmą i ZBM.

6.2. Całkowity koszt dostarczania ciepła zg. z §3 dla lokali z ciepłomierzami oraz podzielnikami kosztów ciepła podzielony zostaje na 2 części:

a) stałą, podlegającą rozliczeniu na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej

b) zmienną, podlegającą rozliczeniu według wskazań podzielników kosztów, ciepłomierzy.

Proporcje części stałej i zmiennej ustalone zostają poprzez służby techniczne ZBM, uwzględniając wartości techniczne danego budynku.

6.3 Część indywidualna kosztów c.o rozliczona zostanie na poszczególne lokale mieszkalne w stosunku do wskazań ciepłomierzy, lub podzielników ciepła zainstalowanych na grzejnikach, z uwzględnieniem współczynników korekcyjnych, ustalonych przez firmę rozliczeniową (np. niekorzystne usytuowanie mieszkania i wobec powyższego zwiększona strata ciepła). Współczynniki korekcyjne zmieniane są po każdorazowych, przeprowadzanych pracach termomodernizacyjnych budynków.

6.4. Kwotę wynikającą z rozliczenia kosztów c.o powiększa się o:

- koszt przeprowadzenia rozliczenia,
- koszt odczytu – w sytuacji, gdy najemca nie udostępnił w terminach ustalonych odczytu bądź wystąpiła potrzeba ponownego odczytu podzielnika kosztów c.o. lub ciepłomierza
- koszt rozliczenia z tytułu zmiany użytkownika w trakcie okresu rozliczeniowego

W/w. koszty stanowią odrębną pozycję w rozliczeniu i ich wysokość ustalona została w umowie pomiędzy Firmą rozliczeniową i ZBM.

- 6.5. W przypadku pisemnej rezygnacji z rozliczania kosztów c.o według podziału kosztów podzielników kosztów ciepła lub ciepłomierzy, złożonej w ZBM w większości 80% ogółu najemców budynku, ZBM dokona rozliczenia tych kosztów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku. W/w sposób obowiązywać będzie od następnego okresu rozliczeniowego, natomiast urządzenia pomiarowe nie zostaną zdemontowane, a najemcy zostaną obciążeni kosztami przeprowadzenia rozliczenia.
- 6.6. W przypadku budynków nie wyposażonych w układ pomiarowy, wszystkie koszty dotyczące ciepła rozliczone są proporcjonalnie do powierzchni grzewczej (powinna być taka sama jak powierzchnia użytkowa) wszystkich lokali w danym budynku.

§ 7.

Najemca zobowiązany jest do udostępniania mieszkania osobom upoważnionym przez ZBM celem przeprowadzenia odczytów, kontroli podzielników bądź plomb zabezpieczających w/w podzielniki, ciepłomierze oraz przeglądu instalacji grzewczej.

Odczytów dokonuje się zgodnie z § 4.

§ 8.

W przypadku budynków, gdzie lokale mieszkalne i użytkowe nie posiadają podzielników kosztów ciepła lub ciepłomierzy lokalowych, koszty całkowite zg. z § 3.1. dzielone są wg powierzchni grzewczej całego budynku i koszt 1m² mnożony jest odpowiednio przez powierzchnię lokali mieszkalnych i użytkowych. Do czasu wprowadzenia rozliczania kosztów ogrzewania wg wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych przyjmuje się współczynniki wyrównawcze równe 1,0. Różnica pomiędzy zaliczką wnoszoną przez najemcę a kosztem c.o. jest do zwrotu bądź do zapłaty.

§ 9.

Do rozliczenia kosztów ciepła do celów c.w.u. bierze się sumę kosztów dot. ciepła wytworzonego do celów podgrzania zimnej wody w danym okresie rozliczeniowym w danym budynku.

§ 10.

Koszty całkowite ciepła do celów podgrzania zimnej wody dzieli się na:

- a) opłatę stałą, podlegającą rozliczeniu na wszystkie lokale korzystające z poboru c.w.u
- b) zmienną, podlegającą rozliczeniu według ilości zużytej wody do celów podgrzania zgodnie z sumą zużyć wodomierzy lokalowych. W przypadku braku odczytu wodomierza c.w.u. lokatora przyjmuje się średnie zużycie wg poprzednich odczytów, za ten sam okres rozliczeniowy.

§ 11.

11.1. W przypadku braku urządzeń pomiarowych umożliwiających pomiar do chwili ich zabudowy, ilość ciepła zużytego na potrzeby c.o. i c.w.u. określana będzie następująco:

- a) ilość ciepła zużytego na potrzeby c.w.u. określa się wg ilości wody wynikającej z pomiaru wodomierzem wody zimnej do podgrzania lub z sumy pomiarów wodomierzami pobieranej wody ciepłej i ilości ciepła niezbędnego do podgrzania 1 m³ wody zimnej do temperatury wymaganej odrębnymi przepisami. Ilość ciepła potrzebną do podgrzania 1 m³ wody zimnej oblicza się przy pomocy następującego wzoru:

$$Q = V \times J \times c_w \times (t_2 - t_1) / k$$

gdzie:

Q – ilość ciepła potrzebna do podgrzania 1 m³ wody zimnej

V – objętość zmierzonej wody

J = gęstość wody przyjęta do rozliczeń

c_w – ciepło właściwe wody

t₂ – temperatura wody podgrzanej – max 55 °C

t₁ – temperatura wody zimnej – średnio ok. 10 °C

k – współczynnik uwzględniający straty ciepłne w instalacjach c.w.u.

- b) ilość ciepła zużytego na potrzeby c.o. określa się jako różnicę całkowitej ilości ciepła zgodnie z odczytami ciepłomierza i ilości ciepła zużytego na potrzeby c.w.u.

11.2. W przypadku uszkodzenia urządzeń pomiarowych wymienionych w ust. 11.1, podstawę podziału kosztów zużycia ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u. stanowi udział mocy zamówionej odpowiednio na potrzeby c.o. albo na potrzeby c.w.u. w całkowitej mocy zamówionej.

§ 12.

12.1. Rozliczenie następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

- a) Nadpłata zaliczona zostanie na poczet bieżących należności czynszowych, bądź w przypadku występowania zaległości na poczet najstarszej zaległości.

- b) Niedopłata powinna zostać uregulowana w całości w miesiącu otrzymania rozliczenia, bądź na prośbę najemcy rozłożona na raty zgodnie z decyzją Dyrektora ZBM.

§ 13.

- 13.1. W przypadku uszkodzenia wodomierza c.w.u, ciepłomierza, podzielników kosztów ciepła, plomb zabezpieczających bądź innych uszkodzeń lub śladów ingerencji w urządzenia systemu grzewczego lub rozliczeniowego, braku możliwości odczytu wodomierza c.w.u ciepłomierza, podzielników kosztów ciepła ZBM zdecyduje o sposobie rozliczenia :
- a) dochodzić się będzie odszkodowania
 - b) najemca zostanie obciążony za dane pomieszczenie/lokal mieszkalny kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów grzewczych m² powierzchni budynku i powierzchni danego pomieszczenia/lokalu mieszkalnego.
- 13.2. Dodatkowo, w przypadku uszkodzenia wodomierza ciepłej wody, plomb zabezpieczających bądź innych uszkodzeń lub śladów ingerencji w urządzenia systemu pomiarowego, najemca zostanie obciążony za pobór zimnej wody, za dany okres rozliczeniowy ryczałtem zgodnie z regulaminem dotyczącym rozliczania poboru wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych. Jednocześnie najemca zobowiązany zostanie do uregulowania kosztów związanych z naprawą lub wymianą urządzenia pomiarowego, plomb zabezpieczających, lub innych kosztów poniesionych w tej sytuacji.

§ 14.

W przypadku, gdy prawidłowy odczyt ciepłomierza mieszkaniowego, podzielnika kosztów c.o. będzie niemożliwy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu (samoistne uszkodzenie bądź wada urządzenia pomiarowego) przy wykluczeniu uszkodzenia celowego mogącego mieć wpływ na odczyt, rozliczenie kosztów ogrzewania w przedmiotowym lokalu dokonane zostanie wg poprzedniego zużycia ciepła w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym bądź wg średniego zużycia ciepła w budynku.

Postanowienia końcowe

§ 15.

Niedopuszczalna jest ingerencja najemcy w instalację energii cieplnej

a w szczególności :

- montaż dodatkowych grzejników, wymiana grzejników
- zmiana nastawy wstępnej zaworu

- spuszczenie wody z instalacji centralnego ogrzewania
- zdejmowanie i przekładanie podzielników kosztów ogrzewania
- ingerencja w układy pomiarowe zarówno do pomiaru ciepła na cele c.o. jak i do pomiaru pobranej ilości c.w.u.

§ 16.

Za stan techniczny podzielników kosztów c.o., zaworów termostacyjnych oraz wodomierzy i ciepłomierzy odpowiada najemca lokalu.

§ 17.

Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego poinformowania ZBM o dostrzeżonych uszkodzeniach układów pomiarowych, zaworów termostacyjnych lub plomb.

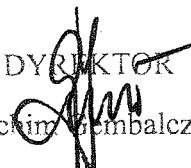
§ 18.

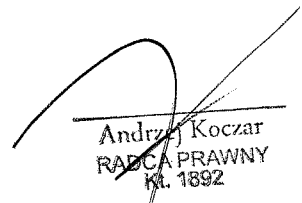
Odwołanie dotyczące rozliczenia kosztów c.o. należy składać pisemnie do ZBM w terminie 14 od otrzymania druku rozliczeniowego.

§ 19.

19. Odwołanie rozpatrzone zostanie w terminie:

- a) 14 dni od odebrania ww odwołania przez firmę rozliczającą.
- b) 14 dni od złożenia ww odwołania przez ZBM.

DYREKTOR

Joachim Gembalczyk


Andrzej Koczar
RADCA PRAWNY
Kt. 1892