



ZAKŁAD USŁUG MIEJSKICH

w Ostrowcu Świętokrzyskim

27-400 Ostrowiec Świętokrzyski, ul. Żabia 23
tel.(0-41) 265 10 50, 265 10 51, fax. (0-41) 265 10 21
Baza Remontowa ZUM ul. Żeromskiego 11
tel. (0-41)266 73 50 Fax: (0-41) 266 53 90

REGULAMIN INDYWIDUALNYCH ROZLICZEŃ KOSZTÓW CIEPŁA

z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach zarządzanych przez
Zakład Usług Miejskich w Ostrowcu Św.

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016r., poz. 290)
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (Dz.U. z 2012r., poz.1059, z późniejszymi zmianami)
3. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2016r., poz. 380)
4. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74 z 1999r., poz.836)

§ 1.

Pojęcia i definicje:

- **jednostka rozliczeniowa JR** – grupa budynków, budynek lub część budynku posiadająca pomiar główny dostarczanej energii cieplnej, w obrębie JR mogą być instalowane podzielniki kosztów ogrzewania tylko tego samego rodzaju i typu,
- **lokal** – lokal mieszkalny lub użytkowy niezależnie od formy posiadania,
- **powierzchnia ogrzewana centralnie** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych (np. przedpokój, łazienka, WC, szafy wbudowane itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie piwnic lokatorskich i pomieszczeń wspólnych np. klatek schodowych, wózkowni, rowerowi, suszarni itp.;
- **współczynnik kubaturowy lokalu** – liczba będąca wynikiem dzielenia wysokości danego lokalu przez standardową wysokość lokali w danej nieruchomości,
- **powierzchnia obliczeniowa lokalu** – jest to powierzchnia lokalu ogrzewana centralnie pomnożona przez współczynnik kubaturowy i/lub współczynnik proporcjonalny do długości okresu rozliczeniowego (w przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego),

- **podzielnik kosztów ogrzewania (pko)** – urządzenie wskaźnikowe posiadające certyfikat zgodnie z Polską Normą, rejestrujące stany cieplne grzejnika w trakcie okresu rozliczeniowego. Wskazania te, traktowane jako bezwymiarowe jednostki, są wykorzystywane jedynie jako podstawa do ustalenia względnych udziałów poszczególnych lokali w kosztach ogrzewania nieruchomości,
- **jednostka zużycia – działka zużycia** wyświetlana na wyświetlaczu podzielnika kosztów,
- **zamówiona moc cieplna** – największa moc cieplna, jaka w ciągu roku występuje w danym obiekcie dla warunków obliczeniowych, która zgodnie z warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - prawidłowej pracy innych urządzeń i instalacji,
- **lokale opomiarowane w zakresie c.o.** – lokale, w których grzejniki zostały wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania lub posiadają indywidualne ciepłomierze,
- **sezon grzewczy** – okres między wrześniem a majem roku następnego, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność dostarczania ciepła w celu ogrzewania budynków,
- **okres rozliczeniowy** – 12 miesięczny przedział czasu przyjęty do rozliczenia kosztów ogrzewania lokali,
- **współczynnik oceny grzejnika** - jest to wartość liczbowa wynikająca z nominalnej mocy grzejnika oraz typu grzejnika,
- **współczynnik wyrównawczy (korygujący)** - jest to wartość liczbowa uwzględniająca dodatkowe straty lub uzyski ciepła związane z położeniem lokalu w bryle budynku.

§ 2

1. Każdy Odbiorca energii cieplnej z wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania (w skrócie c.o.) jest Użytkownikiem systemu zaopatrzenia w ciepło, który obsługuje równocześnie wielu Odbiorców w budynku.
2. Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła c.o. odbywa się w budynkach całkowicie lub częściowo wyposażonych w urządzenia pomiarowe (podzielniki kosztów ciepła c.o. lub ciepłomierze).

§ 3.

Poszczególne elementy instalacji c.o., w szczególności:

- rury przyłączone
 - grzejniki
 - zawory termostacyjne
 - podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze
- stanowią integralne elementy wyposażenia wewnętrznej instalacji w budynku.

§ 4.

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ogólną powierzchnię użytkową lokalu.
2. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (przedpokój, łazienka, wc itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.
3. Do powierzchni grzewczej nie wlicza się balkonów, loggii, tarasów, piwnic.

§ 5.

Instalacje pionowe i poziome oraz elementy grzejne klatek schodowych, korytarzy, piwnic i pomieszczeń ogólnodostępnych stanowią koszt rozliczany w kosztach stałych danej JR.

§ 6.

Wszelkie zmiany w obrębie mieszkaniowej instalacji c.o. mogące mieć wpływ na podział kosztów ciepła, a nie zaewidencjonowane protokolarnie odczytami pośrednimi powodują rozliczenie kosztów ciepła dla lokalu wg. zasad określonych w § 13 ust. 1 lit.d.

§ 7.

1. Opłaty za ciepło Użytkownik wnosi zaliczkowo każdego miesiąca, przez cały okres rozliczeniowy, razem z opłatą za lokal, w wysokości ustalonej przez Zarządcę budynku.
2. Wysokość zaliczek na poczet c.o. Zarządca ustala na podstawie prognozy zużycia i kosztów ciepła, we współpracy i na podstawie danych sporządzonych przez firmę rozliczającą koszty c.o.

§ 8.

1. Koszty ciepła c.o. rozlicza się odrębnie dla każdej JR, w okresach rocznych, wg harmonogramu ustalonego z firmą świadczącą serwis rozliczeniowy.
2. Ustala się, że okres rozliczeniowy rozpoczyna się 01.06 i trwa do 31.05 roku następnego.

§ 9.

Koszty ciepła podlegające rozliczeniu obejmują:

- opłatę za zamówioną moc cieplną
- opłatę za zużycie ciepła
- opłatę stałą za usługi przesyłowe
- opłatę zmienną za usługi przesyłowe
- opłatę abonamentową
- koszt uzupełnień czynnika grzewczego (wody uzdatnionej)
- inne koszty naliczone przez Dostawcę ciepła.

§ 10.

1. Koszty ciepła w danej JR rozlicza się z Użytkownikami poszczególnych lokali wg:

- kosztów stałych – wynikających z procentowego udziału lokalu w ogólnej powierzchni lokali w JR, gdzie podstawą obliczeń jest m².
- kosztów zmiennych – wynikających ze zużycia ciepła na podstawie wskazań podzielników kosztów ciepła c.o. lub ciepłomierzy zainstalowanych w lokalach, gdzie podstawą obliczeń jest „działka”, GJ lub inna jednostka miary.

2. Koszty zmienne, o których mowa w ust.1, podlegają podziałowi na:

- **koszty zmienne I** - rozliczane proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych, określonych na podstawie iloczynu powierzchni obliczeniowej lokalu i różnicy średnich temperatur: wewnętrznej lokalu i zewnętrznej w sezonie grzewczym (koszty te uwzględniają m.in. koszty emisji ciepła pionów grzewczych, ogrzewania nieopomiarowanych łazienek oraz wymiany ciepła między lokalami poprzez przegrody budowlane).

- **koszty zmienne II** - rozliczane proporcjonalnie do jednostek rozliczeniowych, określonych na podstawie iloczynu jednostek zużycia podzielników, współczynników oceny grzejników i współczynników wyrównawczych (koszty te odzwierciedlają energię wyemitowaną przez grzejniki w lokalu). Wartość współczynnika oceny grzejnika uwzględnia typ i moc grzejnika.

3. Średnia temperatura wewnętrzna lokalu obliczana jest na podstawie średnich temperatur zarejestrowanych przez podzielniki kosztów ogrzewania zamontowane w poszczególnych pomieszczeniach lokalu.

4. W przypadku stosowania podzielników wyparkowych, elektronicznych bez opcji komfortu cieplnego lub ciepłomierzy, ze względu na brak możliwości rejestrowania średniej temperatury pomieszczeń pomija się w rozliczeniach **koszty zmienne I**, a do rozliczeń stosuje się tylko **koszty zmienne II** w wysokości równej sumie udziałów **kosztów zmiennych I i II**

5. Koszt całkowity za centralne ogrzewanie dla użytkownika lokalu stanowi sumę kosztów stałych, zmiennych I, zmiennych II, kosztu serwisu rozliczeniowego oraz kosztu wykonania ewentualnych nieopłaconych usług dodatkowych zleconych dla danego lokalu.

6. W przypadku lokali nieopomiarowanych, w ramach budynku, w którym stosowane są podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze, do kosztów ogrzewania dodaje się koszt serwisu rozliczeniowego wg stawki dla lokali nieopomiarowanych.

7. W pomieszczeniach mieszkalnych (np. pokoje, kuchnie, aneksy kuchenne) o temperaturze obliczeniowej 20°C i wyżej nie można utrzymywać temperatury niższej niż 16°C .

Jeśli średnia temperatura pomieszczenia w lokalu zarejestrowana przez podzielnik będzie niższa niż 16°C , użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami **zmiennymi I** będącymi wynikiem przyjęcia do obliczeń temperatury wewnętrznej takiego pomieszczenia na poziomie 16°C (nie dotyczy podzielników wyparkowych, elektronicznych bez opcji komfortu cieplnego i ciepłomierzy).

8. Przy rozliczaniu zmiennych kosztów ciepła c.o., opomiarowane lokale mieszkalne niekorzystnie usytuowane w bryle budynku, będą rozliczane po uwzględnieniu współczynników korygujących, opracowanych przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie i zatwierdzonych przez Zarządcę budynku (załącznik nr 1).

§ 11.

O podziale ogólnych kosztów ciepła w danej JR na część stałą i zmienną i ich procentowym stosunku decyduje Zarządca budynku – Zakład Usług Miejskich.

§ 12.

1. Rozliczenie lokali wg urządzeń pomiarowych następuje na podstawie wskazań podzielników lub ciepłomierzy w danym lokalu, zainstalowanych przez firmę świadczącą serwis rozliczeniowy.
2. Urządzenia służące do pomiaru ilości ciepła dostarczanego do lokalu (podzielniki kosztów c.o. lub ciepłomierze) muszą spełniać stosowne wymagania określone w obowiązujących przepisach prawnych.

§ 13.

1. Użytkownicy lokali nie rozliczani wg urządzeń pomiarowych z przyczyn:
 - a) brak podzielników lub ciepłomierzy i zaworów termostatycznych,
 - b) brak podzielników lub ciepłomierzy, są zamontowane zawory termostatyczne,
 - c) brak technicznej możliwości opomiarowania lokalu,
 - d) nie udostępnienie lokalu do odczytu podzielników lub ciepłomierzy,w części zmiennej będą rozliczani:
 - ad.a) – wg 120% maksymalnego zużycia danej jednostki miary/m² określonego na podstawie wskazań podzielników zamontowanych w innym lokalu tej samej JR
 - ad.b) – wg 100% maksymalnego zużycia jm/m² określonego na podstawie wskazań podzielników zamontowanych w innym lokalu tej samej JR
 - ad.c) – wg 100% maksymalnego zużycia jm/m² określonego na podstawie wskazań podzielników zamontowanych w innym lokalu tej samej JR
 - ad.d) - wg 100% maksymalnego zużycia jm/m² określonego na podstawie wskazań podzielników zamontowanych w innym lokalu tej samej JR

§ 14.

1. Odczyt wskazań podzielników kosztów lub ciepłomierzy stanowi podstawę do rozliczenia lokali i powinien być przeprowadzony maksymalnie w ciągu 7 dni od dnia rozpoczęcia odczytów w danej JR (nie dotyczy podzielników z odczytem radiowym).
2. Odczyty urządzeń pomiarowych będą się odbywać w ostatnim miesiącu okresu rozliczeniowego lub pierwszym miesiącu następnego okresu rozliczeniowego.

§ 15.

W przypadku, gdy zachodzi uzasadniona konieczność, wymianę kapilar, plomb i przegląd urządzeń pomiarowych przeprowadza się wraz z odczytem.

§ 16.

1. Lokal pomimo posiadania urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów ciepła c.o. lub ciepłomierzy) zostanie rozliczony wg zasad określonych w § 13 ust. 1 lit.d w przypadku:

- a) nieobecności Użytkownika w wyznaczonym z 7-dniowym wyprzedzeniem terminie dokonywania odczytów (termin podstawowy oraz dodatkowy- nie dotyczy podzielników z odczytem radiowym)
- b) innych sytuacji uniemożliwiających prawidłowe odczytanie urządzeń pomiarowych.
- c) stwierdzenia zerwania plomb lub uszkodzeń urządzeń pomiarowych uniemożliwiających dokonanie prawidłowego odczytu
- d) jakichkolwiek zmian w instalacji c.o. bez zgody Zarządcy budynku.

§ 17.

Fakt zmiany Użytkownika lokalu należy zgłosić firmie dokonującej rozliczenia kosztów z tyt. c.o., która dokona odczytu urządzeń pomiarowych (odczyt przeprowadzkowy) i naniesie go w protokole zdawczo – odbiorczym celem rozdziału kosztów ciepła c.o. na poszczególnych Użytkowników lokalu.

§ 18.

W razie nieumyślnego uszkodzenia choćby jednego podzielnika lub ciepłomierza, Użytkownik zobowiązany jest powyższy fakt natychmiast zgłosić Zarządcy budynku. Za okres od początku okresu rozliczeniowego do dnia naprawy w/w urządzenia, lokal rozliczany będzie wg średniego zużycia jm/m^2 w budynku, a za pozostały okres wg zużycia zarejestrowanego po usunięciu usterki.

§ 19.

1.Rozliczenia dokonywane będą w formie zestawień zbiorczych dla Zarządcy budynku oraz indywidualnych rachunków ze specyfikacją i wyliczeniem kosztów dla każdego Użytkownika na druku „Rozliczenie kosztów ciepła”.

2.Indywidualne rozliczenie kosztów ciepła i przekazanie Użytkownikom lokali rozliczeń za dany okres rozliczeniowy, następuje w terminie do dnia 30.września każdego roku.

3.Z rozliczenia kosztów ciepła w porównaniu do zapłaconych zaliczek na poczet c.o. wynikać będzie nadpłata po stronie Użytkownika lokalu lub obowiązek dopłaty na rzecz Zarządcy budynku.

4.Zwrot Użytkownikom lokali nadpłaconych kwot, będzie realizowany przez Zarządcę budynku w formie bezgotówkowej, poprzez zaliczanie nadpłat na poczet opłat za ciepło lub w innej formie uzgodnionej pomiędzy stronami.

5.Stwierdzenie niedopłaty powoduje powstanie po stronie Użytkownika lokalu obowiązku uiszczenia przedmiotowej kwoty w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Wniesienie reklamacji od rozliczenia nie zwalnia Użytkownika lokalu z obowiązku dokonania opłaty w w/w terminie.

§ 20.

1. Użytkownik ma prawo do poboru energii cieplnej na własne potrzeby do ogrzania lokalu.
2. Samowolny pobór energii do innych celów niż ujęte w ust. 1 jest nielegalny.
3. W przypadku dokonywania kontroli grzejników, sprawności ciepłomierzy, podzielników kosztów centralnego ogrzewania, kotw mocujących, odczytów kontrolnych oraz stanu plomb zabezpieczających, użytkownik lokalu każdorazowo zobowiązany jest do umożliwienia dostępu do podzielników lub ciepłomierza przedstawicielowi firmy rozliczeniowej oraz pracownikom Zarządcy nieruchomości.
4. Z przeprowadzonych czynności kontrolnych sporządza się protokół podpisywany przez użytkowników lokali i firmę rozliczeniową lub pracownika Zarządcy nieruchomości. Kontrolne odczyty wykonane w okresie grzewczym przekazywane są do firmy rozliczeniowej celem weryfikacji przy rozliczeniu końcowym.

§ 21.

1. Nielegalnym poborem energii cieplnej jest każda ingerencja odbiorcy w instalację c.o. bez zgody Zarządcy budynku, a w szczególności:
 - a) zamontowanie dodatkowych grzejników lub powiększenie istniejących
 - b) spuszczenie wody z instalacji.
2. Szczególnym rodzajem wykroczenia w poborze energii cieplnej jest umyślne uszkodzenie podzielników kosztów, plomb lub ciepłomierzy oraz każde inne działanie odbiorcy ciepła, zmierzające do sfalszowania zużycia lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła.

§ 22.

Osoby, które dopuszczają się czynności, o których mowa w § 21 ust. 1 i 2 zostaną przez Zarządcę budynku obciążone:

1. za zamontowanie dodatkowego grzejnika lub powiększenie istniejącego – 150% maksymalnego zużycia energii w budynku w mieszkaniach opomiarowanych
2. za spuszczenie wody z instalacji grzewczej kwota wg wskazania wodomierza
3. w razie stwierdzenia zachowania, o którym mowa w § 21 ust. 2 stosowana będzie zasada obciążenia wg reguły 150% maksymalnego zużycia energii w danej JR, w mieszkaniu opomiarowanym, a ponadto kosztami za naprawę uszkodzenia.

§ 23.

1. Koszty energii cieplnej zużytej do podgrzania wody (ccw) w danej JR rozlicza się z Użytkownikami lokali wg:
 - a) kosztów stałych – wynikających z procentowego udziału lokalu w ogólnej powierzchni lokali w JR (dzielonych wg m²)
 - b) kosztów stałych – dzielonych na ilość lokali w JR
 - c) kosztów stałych – dzielonych na ilość punktów czerpalnych
 - d) kosztów zmiennych – wynikających ze zużycia na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody

- e) kosztów zużycia ciepła do celów ccw – rozliczanych w 100% wg zużycia na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody.

2. O wyborze sposobu rozliczania ccw decyduje Zarządca budynku.

§ 24.

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest ponosić koszty:

- a) naprawy lub wymiany uszkodzonych urządzeń pomiarowych
- b) obsługi serwisowej urządzeń pomiarowych (wymiana, naprawa)
- c) odczytu w/w urządzeń pomiarowych i prowadzenia indywidualnych rozliczeń kosztów ciepła
- d) kosztów dojazdu osoby obsługującej serwis do lokalu w innym terminie niż termin ustalony dla budynku
- e) wykonania innych prac na zlecenie Użytkownika lokalu (np. nieuzasadniona reklamacja)

2. W/w koszty dodatkowe pobiera firma rozliczeniowa na podstawie cennika usług dodatkowych- uzgodnionego z Zarządcą- w formie gotówkowej (faktura wystawiana bezpośrednio na użytkownika lokalu) lub poprzez doliczenie do rachunku indywidualnego kosztów ogrzewania danego lokalu w takim przypadku faktura będzie wystawiana na Zarządcę budynku – Zakład Usług Miejskich.

§ 25.

W przypadkach spornych Zarządca budynku powołuje specjalną komisję celem wyjaśnienia powstałego sporu.

§ 26.

W przypadku braku możliwości polubownego rozstrzygnięcia sporu, stronom przysługuje prawo dochodzenia swoich racji na drodze postępowania sądowego.

Ostrowiec Św. dnia. *01. lipiec 2016r.*

Zakład Usług Miejskich
w Ostrowcu Świętokrzyskim
DYREKTOR

Łukasz Dybiec

.....
Dyrektor ZUM

**WSPÓŁCZYNNIKI REDUKCJI ZUŻYCIA DLA JEDNOSTKI UŻYTKOWEJ
ZE WZGLĘDU NA JEJ POŁOŻENIE W BRYLE BUDYNKU WG. „COBRTI” INSTAL**

położenie	kod	Współczynnik redukcji	
		Wersja I	Wersja
1.nadbudówka	ND	0,50	0,60
2.pod dachem - ściana szczytowa	DS	0,70	0,80
3.ściana szczytowa	OS	0,80	0,90
4.parter- ściana szczytowa	PS	0,70	0,80
5.pod dachem	DO	0,80	0,90
6.środkowe	OO	1,00	1,00
7.parter	PO	0,90	0,90
8.pod dachem dylatacja	DD	0,80	0,90
9.dylatacja	OD	0,90	1,00
10.parter dylatacja	PD	0,80	0,90
11.przy bramie	PB	0,80	0,90
12.nad bramą	NB	0,70	0,80

Zaleca się stosować współczynniki redukcji wg:

wersji I - jeżeli budynek odpowiada wymaganiom norm dotyczących współczynnika przenikania ciepła przez przegrody budowlane, obowiązujących przed 01.02.1983 r.

wersji II - jeżeli budynek odpowiada wymaganiom norm dotyczących ochrony cieplnej budynków obowiązujących od 01.01.1983 r.