

Regulamin
rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń
z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w zasobach
własnych Wejherowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
w Wejherowie

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r Prawo Energetyczne /tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 153 poz.1504 z późn. zmianami/.
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 3 lipca 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem /Dz.U. Nr 184, poz. 1902 z dnia 25.08.2004 r./
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali /tekst jednolity Dz.U. Nr 80 poz. 903 z 2000 r. z późn. zmianami/.
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego /tekst jednolity Dz.U. z 2005r Nr 31 poz.266/.
5. Umowy przyłączeniowe zawarte pomiędzy OPEC Gdynia a WTBS Wejherowo.
6. Uchwały Zarządu WTBS Sp. z o.o.

II. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących zasób własny WTBS Wejherowo wyposażonych w instalacje: centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
2. Decyzję o rozpoczęciu i przerywaniu dostawy ciepła do budynków podejmuje Zarząd WTBS Sp. z o.o.

§ 2.

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

WTBS – Wejherowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Wejherowie.

Zarząd – Zarząd Wejherowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Wejherowie.

Użytkownik lokalu – najemca lokalu, właściciel lokalu lub osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

Węzeł grupowy – węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące więcej niż jeden budynek.

Okres rozliczeniowy – okres obowiązywania aktualnej taryfy OPEC dla ciepła.

§ 3.

Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wydatki ponoszone przez WTBS w związku z opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.

§ 4.

Koszty dostawy ciepła są ewidencjonowane i rozliczane z wyodrębnieniem podziału na koszty stałe i koszty zmienne, oraz z podziałem na budynki z uwzględnieniem miejsca pomiaru dostarczanej energii.

§ 5.

Za powierzchnię ogrzewaną uważa się:

- powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego,
- powierzchnię użytkową lokalu użytkowego,
- ciągi komunikacyjne i inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w grzejniki.

§ 6.

Jeżeli dla rozliczania niektórych składników kosztów dostawy ciepła fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób zamieszkałych w lokalu, za osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym uważa się:

- osobę zameldowaną na pobyt stały,
- osobę zameldowaną na pobyt czasowy,

- osobę przebywającą faktycznie przez okres ponad jednego miesiąca bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, jeśli okoliczność powyższa została stwierdzona przez Administrację WTBS.

§ 7.

1. Rozliczenia z indywidualnymi odbiorcami w lokalach za ciepło zużyte na ogrzewanie i podgrzanie wody wodociągowej prowadzone są w systemie opomiarowanym, jeżeli budynek jest w pełni opomiarowany, czyli:
 - a. w węźle cieplnym zainstalowany jest przynajmniej jeden ciepłomierz umożliwiający pomiar ilości ciepła.
 - b. instalacja centralnego ogrzewania jest wyposażona w termostaticzne zawory grzejnikowe oraz wyodrębnione dla każdego lokalu indywidualne punkty pomiaru ciepła dostarczanego do lokalu na cele ogrzewcze.
 - c. instalacja centralnej ciepłej wody jest wyposażona w wodomierze do pomiaru ilości zużytej ciepłej wody w każdym lokalu.
2. W przypadku braku wodomierzy wody ciepłej w lokalach, indywidualne rozliczanie kosztów podgrzania wody z indywidualnymi odbiorcami w lokalach prowadzi się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych.
3. Cel wprowadzenia rozliczenia indywidualnego kosztów c.o. i c.w.u.:
 - a. efektywne gospodarowanie dostarczaną do budynku energią cieplną;
 - b. umożliwienie mieszkańcom, użytkownikom lokali pełnego wpływu na temperaturę w poszczególnych pomieszczeniach mieszkania;
 - c. zapewnienie możliwości oszczędzania energii cieplnej (zmniejszenie opłat za c.o. i c.w.u.);
 - d. zapewnienie komfortu cieplnego w lokalach.

III. Zasady rozliczania kosztów ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

§ 8.

1. Użytkownicy lokali ponoszą pełne rzeczywiste koszty zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie i na podgrzanie ciepłej wody, wynikające z rachunków dostawców w/w mediów.
2. Rozliczenie użytkownika lokalu za zużycie mediów odbywa się w ramach węzła cieplnego, do którego przyporządkowany jest budynek, w którym znajduje się lokal najemcy
3. Opłaty za zużycie energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u. składają się z dwóch elementów:
 - opłata stała (moc zamówiona, opłata za usługi przesyłowe i opłata abonamentowa)
 - opłaty zmiennej (koszt zużytej energii cieplnej, koszt przesyłu zużytej energii cieplnej, wartość zużytego nośnika ciepła)

§ 9.

1. Koszty dostawy i zużycia ciepła do celów centralnego ogrzewania, centralnego ogrzewania i ciepłej wody rozliczane są przez WTBS we własnym zakresie.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania do lokali z opomiarowanym zużyciem ciepła jest:
 - 1m² powierzchni użytkowej lokali – w odniesieniu do kosztów stałych ciepła,
 - GJ – w odniesieniu do kosztów zmiennych ciepła.
3. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła dla podgrzania wody w lokalach z opomiarowanym zużyciem wody ciepłej jest:
 - i. - liczba osób zamieszkałych w lokalu – w odniesieniu do kosztów stałych ciepła,
 - ii. - GJ – w odniesieniu do kosztów zmiennych ciepła.
4. Całkowita ilość ciepła zużyta przez budynek mierzona jest licznikami ciepła zainstalowanymi w węźle cieplnym budynku,
5. Jeżeli węzeł cieplny jest wyposażony tylko w jeden ciepłomierz dla pomiaru dostarczanego ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej wówczas przyjmuje się, że ciepło dostarczone w miesiącach lipiec, sierpień, wrzesień jest ciepłem w 100% przeznaczonym na podgrzanie wody wodociągowej. Średnie zużycie ciepła w tych trzech miesiącach powiększone o 20% jest przyjmowane do rozliczenia zużycia ciepła na cele

podgrzania wody w pozostałych miesiącach w ciągu okresu rozliczeniowego. Pozostała ilość dostarczonego ciepła jest rozliczana jako zużyta na cele ogrzewcze.

§ 10.

1. Rozliczenie kosztów stałych zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. liczone jest wg. następujących zasad:
 - Opłatę stałą stanowią koszty zamówionej mocy i opłaty za usługi przesyłowe plus opłata abonamentowa za punkt pomiarowy na podstawie obowiązującej taryfy OPEC.
 - Koszt opłaty stałej dla danego najemcy wynika z wielkości zamówionej mocy cieplnej dla danego budynku. Zamówiona moc cieplna jest dzielona na wszystkich najemców proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokalu najemcy. (wielkość powierzchni zgodna z dokumentacją powykonawczą).
 - Tak uzyskana wielkość mocy zamówionej dla danego lokalu w kW (kilowatach) jest podstawą do wyliczenia należności za zamówioną moc cieplną na potrzeby c.o. dla poszczególnych użytkowników. W tym celu należy ilość kW pomnożyć przez sumę stawek określonych w taryfie OPEC – (Cena za zamówioną moc cieplną plus Stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe)
 - Dodatkowym elementem składającym się na opłatę stałą jest opłata abonamentowa za punkt pomiarowy w wysokości wynikającej z taryfy OPEC – dzielona w równej części na każdy lokal mieszkalny
2. Rozliczenie kosztów zmiennych zużycia energii cieplnej na c.o. liczone jest wg. następujących zasad:
 - Koszty za zużyte ciepło na centralne ogrzewanie ustala się na podstawie odczytu indywidualnych wskazań ciepłomierzy przyporządkowanych odpowiednio do każdego lokalu mieszkalnego,
 - Wskazanie ciepłomierza jest korygowane współczynnikiem określającym zdolność lokalu do kumulowania ciepła ze względu na położenie w stosunku do innych lokali znajdujących się w budynku. Podstawę do określenia współczynnika stanowi wielkość strat ciepła dla poszczególnych lokali określona w dokumentacji projektowej budynku,
 - Nadwyżka zużycia energii cieplnej wynikająca z różnicy pomiędzy wskazaniem licznika głównego na c.o. zamontowanego w węźle cieplnym a sumą wskazań indywidualnych ciepłomierzy lokalowych podlega rozliczeniu jej na poszczególnych lokatorów proporcjonalnie do wielkości zużytej energii cieplnej po uwzględnieniu współczynnika zdolności kumulacji ciepła.
 - Tak uzyskana wielkość zużycia energii cieplnej w GJ (Gigadżulach) jest podstawą do wyliczenia należności za zużyta energię cieplną na potrzeby c.o. u poszczególnych użytkowników. W tym celu należy ilość GJ pomnożyć przez sumę stawek określonych w taryfie OPEC – (Cena Ciepła plus Stawka opłaty zmiennej za usługi przesyłowe)
3. Rozliczenie kosztów podgrzania ciepłej wody liczone jest wg. następujących zasad:
 - Opłatę stałą stanowią koszty zamówionej mocy i opłaty za usługi przesyłowe na podstawie obowiązującej taryfy OPEC.
 - Koszt opłaty stałej dla danego najemcy wynika z wielkości zamówionej mocy cieplnej na potrzeby podgrzania wody dla danego budynku. Zamówiona moc cieplna jest dzielona na wszystkich najemców proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w lokalu
 - Tak uzyskana wielkość mocy zamówionej dla danego lokalu w kW (kilowatach) jest podstawą do wyliczenia opłaty stałej za zamówioną moc cieplną na potrzeby c.w.u. W tym celu należy ilość kW pomnożyć przez sumę stawek określonych w taryfie OPEC – (Cena za zamówioną moc cieplną plus Stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe)
4. Rozliczenie kosztów zmiennych zużycia energii cieplnej na podgrzanie ciepłej wody liczone jest wg. następujących zasad:
 - Koszty za zużyte ciepło na podgrzanie ciepłej wody ustala się na podstawie odczytu indywidualnych wskazań wodomierzy przyporządkowanych odpowiednio do każdego lokalu mieszkalnego,

- Najemcę obciąża się proporcjonalną do zużycia ciepłej wody (w m³) ilością GJ zużytego ciepła na podgrzanie wody wynikającą z wyliczenia ilości ciepła zużytego do podgrzania ciepłej wody dla całego budynku.
- Tak uzyskana wielkość zużycia energii cieplnej w GJ (Gigadżulach) jest podstawą do wyliczenia opłaty zmiennej za zużytą energię cieplną na potrzeby c.w.u dla poszczególnych użytkowników. W tym celu należy ilość GJ pomnożyć przez sumę stawek określonych w taryfie OPEC – (Cena Ciepła plus Stawka opłaty zmiennej za usługi przesyłowe)

§ 11.

Odczyty wskazań ciepłomierzy, wodomierzy i liczników ciepłej wody będą dokonywane w miesiącu:

1. w którym przypada ostatni dzień obowiązywania taryfy OPEC.- odczyt bezpośredni przez pracowników WTBS Sp. z o.o.,
2. grudzień,- odczyt bezpośredni przez pracowników WTBS Sp. z o.o.

a także w przypadku zmiany taryfy ciepła w ciągu okresu rozliczeniowego - w ostatnim dniu obowiązywania starej taryfy.

Odczyty urządzeń pomiarowych (wodomierzy, ciepłomierzy, i liczników c.w.u.) dokonywane są przez upoważnionego pracownika WTBS Sp. z o.o.,

WTBS Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo sprawdzenia rzetelności podanych odczytów,

WTBS Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo kontroli poszczególnych instalacji w lokalu w zakresie sprawności urządzeń oraz połączeń wszystkich odgałęzień.,

Obowiązek sprawności i legalizacji urządzeń pomiarowych spoczywa na WTBS Sp. z o.o.

Okres ważności cechy legalizacyjnej wynosi:

- | | | |
|--------------------------------|---|-------------|
| - ciepłomierze | - | 61 miesięcy |
| - wodomierze na zimnej wodzie | - | 60 miesięcy |
| - wodomierzy na ciepłej wodzie | - | 60 miesięcy |

IV. Zasady postępowania w przypadku niesprawności urządzeń pomiarowych

§ 12.

1. W lokalach z nie funkcjonującymi poprawnie licznikami ciepła lub wody rozliczanie kosztów następuje według zużycia ciepła (wody) w lokalu wg ilości GJ/m² (m³/os.) stwierdzonej w analogicznym okresie roku poprzedniego, skorygowanej współczynnikiem określającym wzrost lub zmniejszenie ilości zużytych GJ w okresie rozliczeniowym, w stosunku do roku poprzedniego, na podstawie zużycia wynikającego z faktur OPEC.
2. Przez nie funkcjonujące poprawnie liczniki ciepła lub wody rozumieć należy następujące przypadki:
 - lokale w których liczniki funkcjonowały przez okres niepełnego okresu rozliczeniowego, (chyba, że dotyczy to w równej mierze wszystkich lokali w budynku),
 - lokale w których stwierdzono awarię, nieumyślne uszkodzenie lub zniszczenie licznika,
3. Lokale, w których stwierdzono ingerencję użytkownika zmierzającą do zafałszowania odczytu, obciążone będą kosztami w wysokości 120% maksymalnego stwierdzonego zużycia w GJ/1 m² powierzchni użytkowej w lokalu, obsługiwanym przez ten sam węzeł cieplny.

V. Ustalanie opłat za dostawę ciepła do lokali

§ 13.

1. Użytkownik lokalu korzystający bezpośrednio z centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i ciepłej wody obowiązany jest wносить zaliczki miesięczne na poczet należności z tytułu dostawy ciepła i rozliczeń.
2. Zaliczka miesięczna o której mowa w ust.1 ustalana jest w wysokości odpowiadającej średnio miesięcznym kosztom dostawy ciepła, ustalonym przez Zarząd WTBS na podstawie analizy kosztów poniesionych w ubiegłym okresie i powiększonych o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen.

3. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzje o tej korekcie podejmuje Zarząd WTBS.
4. W przypadku budynków nowo-nabytych lub nowo-wybudowanych, część zaliczki dotycząca przewidywanych kosztów zakupu ciepła określana będzie na podstawie wskaźnika sezonowego zużycia ciepła wynikającego z dokumentacji technicznej bądź w oparciu o dane uzyskane od dotychczasowego administratora, zarządcy budynku.
5. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez WTBS do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym terminie.
7. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem opróżnienia lokalu i oddania kluczy do WTBS.
8. Zawiadomienie WTBS Sp. z o.o. o niesprawności licznika nie zwalnia użytkownika od obowiązku regulowania bieżących należności naliczonych przez WTBS Sp. z o.o. na zasadach przyjętych w niniejszym regulaminie.

VI. Zasady indywidualnych rozliczeń kosztów ogrzewania

§ 14.

1. Odczyty i rozliczenia kosztów dostawy ciepła dokonywane są przez pracowników WTBS.
2. Osoby dokonujące odczytów w lokalach najemców zobowiązane są do posiadania pisemnego upoważnienia wydanego przez prezesa WTBS, oraz identyfikatora umieszczonego w widocznym miejscu.
3. Terminy odczytów są podawane każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 7-mio dniowym, poprzez zamieszczenie stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych budynków WTBS.

§ 15.

1. Pisemne rozliczenie indywidualne kosztów ciepła winno nastąpić przed upływem 3- miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. Użytkownik lokalu może reklamować rozliczenie w ciągu 14 – dni od daty jego otrzymania pisemnie w siedzibie WTBS.
3. Wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w zakresie rozliczeń za zużytą energię obciąża WTBS. W przypadku sporów Użytkownik ma prawo odwołać się do Zarządu WTBS.
4. Nie udostępnienie lokalu dla dokonania odczytów w terminach ustalonych dla budynku bez względu na przyczynę nie może podlegać reklamacji.

§ 16.

1. Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek nastąpi nadpłata, zaliczana jest ona na poczet bieżących opłat miesięcznych za lokal.
2. Nadpłatę w przypadku użytkowników zadłużonych wobec WTBS zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia z tytułu należności za używanie lokalu.
3. Jeżeli suma zaliczek miesięcznych nie pokryje należności, użytkownik zobowiązany jest dopłacić brakującą kwotę równocześnie z najbliższą wpłatą należności za używanie lokalu.

§ 17.

Rozliczenia kosztów dostawy i zużycia ciepła do celów grzewczych i podgrzania ciepłej wody rozliczane są poszczególnymi budynkami.

§ 18.

1. Lokale użytkowe opomiarowane rozliczane są w taki sam sposób, jak lokale mieszkalne.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie nastąpi na podstawie dodatkowego odczytu urządzeń pomiarowych w dniu przekazania kluczy do lokalu pracownikowi WTBS.

VII. Zasady indywidualnych rozliczeń kosztów podgrzania wody

§ 19.

Użytkownik lokalu spełniającego warunki techniczne wymienione w § 7,ust.1. zobowiązany jest ponosić opłaty za podgrzewanie wody wodociągowej wg indywidualnego rozliczenia kosztów

stałych i zmiennych, określonych proporcjonalnie wg wskazań wodomierzy mieszkaniowych ciepłej wody (dla kosztów zmiennych), oraz ilości osób zamieszkałych w lokalu (dla kosztów stałych).

W rozliczeniu nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej, której zasady rozliczania kosztów zużycia określa odrębny regulamin.

VIII. Ustalenia końcowe

§ 20.

1. Dostarczana energia cieplna służy wyłącznie do ogrzewania lokalu i podgrzewania wody wodociągowej,
2. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić WTBS o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. i c.w.u. wewnątrz lokalu, wodomierza, zaworu termostatycznego, licznika ciepła, - pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę.
3. Uszkodzenia o których mowa w ust 2. powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu WTBS usuwa nieodpłatnie.
4. Każda samowolna ingerencja użytkownika w instalację c.o. lub c.w.u. bez zgody WTBS, a w szczególności:
 - zabudowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów, oraz ich zmiana;
 - demontaż grzejników lub likwidacja;
 - spuszczenie wody z instalacji c.o.;
 - zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych;
 - uszkodzenie przyrządów pomiarowych, plomby, zmiana lokalizacji urządzenia pomiarowego, oraz każde inne działanie zmierzające do zafalszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, jak też kosztów podgrzania wody wodociągowej,
 - **stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu**Użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez WTBS, w przeciwnym razie WTBS zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji c.o. lub c.w.u. do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu
5. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Zarządzeniem Prezesa WTBS Sp. z o.o. nr 11/2005 z dnia 08.08.2005 r. i obowiązuje od dnia 01.07.2005 r.