

Nazwa sprawy

**Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w budynkach,
w których lokale są wyposażone w podzielniki kosztów
lub podliczniki ciepła**

Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2012r., poz. 1059 z późniejszymi zmianami).

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego” (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami)

Ustawa z dnia 7 sierpnia 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2010r., Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami)

Informacje

Lokal opomiarowany – lokal wyposażony w podzielniki kosztów lub podliczniki ciepła rozliczany wg wskazań podzielników lub liczników

Lokal nieopomiarowany – lokal nie wyposażony w podzielniki kosztów , rozliczany wg zasad określonych w niniejszym regulaminie

Koszty całkowite ogrzewania :

a) dla budynków ogrzewanych z sieci miejskiej - koszty wynikające z sumarycznego zestawienia faktur za dostawę ciepła do budynku w danym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem ewentualnych bonifikat naliczonych przez dostawcę ciepła z tytułu niedotrzymania parametrów czynnika grzewczego

b) dla budynków ogrzewanych z lokalnych kotłowni - koszty wynikające z zakupu opału (gaz, olej, węgiel) oraz pozostałych opłat związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem kotłowni w celu wytworzenia ciepła.

Okres rozliczeniowy – okres min. 12 miesięcy.

Powierzchnia ogrzewana budynku - sumaryczna powierzchnia lokali do których jest dostarczane ciepło (wg zapisów w kartach lokali).

Kubatura budynku - sumaryczna kubatura wewnętrzna netto lokali mieszkalnych i lokali

użytkowych, do których jest dostarczane ciepło.

Zaliczka na poczet kosztów ogrzewania – naliczenia opłat za c.o. w okresie rozliczeniowym.

Użytkownik - właściciel lub najemca lokalu.

Zasady ogólne rozliczania kosztów

Lokale opomiarowane oraz lokale nieopomiarowane są rozliczane na podstawie wskazań podzielników kosztów lub liczników ciepła zgodnie z zasadami określonymi poniżej.

W przypadku, gdy w budynku występują lokale użytkowe o wysokości przekraczającej wysokość w lokalach mieszkalnych i lokale te nie posiadają wydzielonych instalacji c.o. wyposażonych w podliczniki ciepła lub podzielniki kosztów, koszty ogrzewania tych lokali są określone w wyniku podzielenia kosztów całkowitych ogrzewania przez kubaturę budynku, a następnie przemnożenia przez kubaturę przedmiotowych pomieszczeń.

Koszty ogrzewania pozostałych lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych stanowią wówczas różnicę powstałą w wyniku pomniejszenia kosztów całkowitych o koszty przypadające na lokale użytkowe.

W przypadku, gdy w budynku występują lokale użytkowe posiadające wydzielone instalacje c.o. wyposażone w liczniki ciepła, koszty ogrzewania pozostałych lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych stanowią różnicę określoną na podstawie wskazań licznika głównego i indywidualnych podliczników w lokalach użytkowych.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowych wskazań podliczników, ilość dostarczonego ciepła w okresie braku prawidłowego pomiaru oblicza się wg odnośnych zasad określonych w „Prawie Energetycznym”.

Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wniesienia comiesięcznej zaliczki na poczet kosztów ogrzewania w wysokości ustalonej przez Zarządcę budynku.

Zasady rozliczeń lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych

Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych dokonuje firma rozliczeniowa na podstawie umowy zawartej z Zarządcą budynku.

Koszty ogrzewania lokali określonych w pkt. 1 podlegają podziałowi na:

a) koszty stałe - część kosztów ogrzewania uwzględniająca ciepło oddane przez nieopomiarowaną część instalacji (tj. przewody rurowe, grzejniki w pomieszczeniach wspólnego użytkowania) i wymianę ciepła między lokalami, oraz uwzględniające opłaty stałe na rzecz dostawcy ciepła. Koszty stałe są dzielone wg powierzchni sumarycznej lokali;

b) koszty zużycia - pozostała część kosztów centralnego ogrzewania, dzielona wg wskazań podzielników lub liczników ciepła.

Koszty stałe :

- w przypadku podzielników kosztów wyznaczane są procentowo w wysokości min. 30 a max 50 % kosztów ogrzewania;
- w przypadku podliczników ciepła na podstawie różnicy wskazań licznika głównego i sumy wskazań indywidualnych podliczników w lokalach.

Koszty zużycia ciepła w lokalach nieopomiarowanych lub nie udostępnionych do odczytu podzielników lub liczników ciepła są określane na podstawie odczytu podzielników lub liczników w lokalach opomiarowanych wykazujących najwyższe zużycie.

W rozliczeniach poszczególnych lokali w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów są stosowane współczynniki redukcyjne uwzględniające położenie danego lokalu w bryle

budynku oraz moc cieplną grzejników. Współczynniki te są określone przez firmę rozliczeniową.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu podzielników kosztów ogrzewania lub liczników ciepła w wyznaczonym terminie;
- niezwłocznego poinformowania Zarządcy nieruchomości o wszelkich stwierdzonych nieprawidłowościach w działaniu podzielników lub liczników ich uszkodzeniu lub uszkodzeniach zaworów termostatycznych;
- uzgodnienia z zarządcą zmiany grzejników;
- zgłoszenia zarządcy ze stosownym wyprzedzeniem (co najmniej 2 tygodniowym) zamiaru zmiany miejsca zamieszkania celem dokonania międzyodczytu na podzielnikach kosztów lub licznikach ciepła. Koszty tych odczytów w wysokości zgodnej z cennikiem firmy rozliczającej obciążają użytkownika zwalnającego lokal;
- pokrycia kosztów związanych z wykonaniem odczytu w terminie dodatkowym;
- pokrycia kosztów wymiany uszkodzonych z własnej winy podzielników.

Odczyty podzielników kosztów ogrzewania lub podliczników ciepła dokonywane są raz w roku w czasie zgodnym z końcem okresu rozliczeniowego.

Przewiduje się dwa terminy odczytów. Pierwszy termin zostaje ogłoszony przez firmę rozliczającą na 3-7 dni przed odczytem. Termin drugiego odczytu zostanie przeprowadzony w odstępie około 10 dni od pierwszego odczytu.

Dodatkowy odczyt może być przeprowadzony za dodatkową opłatą, zgodnie z cennikiem firmy rozliczającej. Odczyt taki może się odbyć w ciągu czterech tygodni po drugim odczycie, w terminie uzgodnionym indywidualnie z Użytkownikiem.

Odczyty przeprowadzone po upływie tego czasu nie będą uwzględniane w rozliczeniu.

Odczyt dokonywany jest w obecności użytkownika lokalu lub w przypadku jego nieobecności w obecności osoby przebywającej w lokalu upoważnionej do podpisania karty odczytu.

Użytkownik swoim podpisem na karcie odczytu potwierdza dokonanie odczytu oraz prawidłowy stan podzielników lub liczników po odczycie. Kopia karty odczytu zostaje u użytkownika.

Koszty serwisu rozliczeniowego (wynikające z ilości podzielników zamontowanych w danym lokalu oraz licznika ciepła) obciążają użytkownika lokalu.

Uzgodnione z Zarządcą budynku zmiany w instalacji c.o. (np. zmiany grzejników) wymagają przeprowadzenia międzyodczytu i przemontowania podzielników przez firmę rozliczeniową. Koszt usługi obciąża aktualnego użytkownika.

W przypadku zmian w instalacji c.o. przeprowadzonych bez wcześniejszych uzgodnień sposób rozliczenia lokalu zostanie przyjęty jak w przypadku lokali nieopomiarowanych.

Użytkownicy lokali, w których stwierdzono uszkodzenie plomby podzielnika lub uszkodzenia podzielnika, licznika nie zgłoszonego wcześniej Zarządcy będą rozliczani na zasadach obowiązujących dla lokali nieopomiarowanych.

W przypadku wystąpienia drastycznych różnic w nadpłatach i niedopłatach będących wynikiem rozliczenia poszczególnych lokali, powstałych ze względu na znaczne zaniżenia temperatur wewnętrznych w lokalach, skutkujące wychłodzeniem lokali sąsiednich, większość mieszkańców budynku (w budynkach stanowiących własność Gminy lub Skarbu Państwa) lub Zarząd Wspólnoty budynku (w budynkach, w których ustanowiono odrębną własność lokali) mogą wnioskować o wykonanie zamiennie rozliczenia na podstawie powierzchni lokali - wg zasad określonych w regulaminie rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w budynkach, w których lokale nie są wyposażone w podzielniki

kosztów.

Postanowienia końcowe

Rozliczenie kosztów ogrzewania lokali zostanie dostarczone użytkownikom w ciągu trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje kosztów ogrzewania lokalu w danym okresie rozliczeniowym, użytkownik zobowiązany jest uregulować niedopłatę w terminie do 14 dni od otrzymania rozliczenia.

W szczególnych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu Zarządca może rozłożyć płatność na raty.

Nadpłaty wynikające z nadwyżki sumy wpłaconych zaliczek nad kosztami ogrzewania lokalu zostaną po rozliczeniu zaksięgowane na poczet opłat czynszowych. Użytkownikom lokali, którzy zalegają z opłatami nadpłata zostanie zaksięgowana na poczet zaległości, po potrąceniu zgodnie z art. 498 kc.

Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia winny być składane Zarządcy na piśmie w terminie do 30 dni od otrzymania rozliczenia. Fakt złożenia reklamacji nie zwalnia użytkownika od uregulowania należności.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odnośne przepisy prawa oraz Uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (w budynkach, w których ustanowiono odrębną własność lokali).

Regulamin nie dotyczy lokali w budynkach takich Wspólnot, w których ZGM nie jest Zarządcą części wspólnej.

Sprawy rozliczeń za ciepło w usytuowanych tam lokalach, których właścicielem jest Gmina Częstochowa lub Skarb Państwa regulują regulaminy ustalone przez w/w Wspólnoty.

II. Wymagane załączniki

[Reklamacje](#) dotyczące rozliczenia winny być składane Zarządcy na piśmie w terminie do 30 dni od otrzymania rozliczenia. Fakt złożenia reklamacji nie zwalnia użytkownika od uregulowania należności.

III. Dokumenty do wglądu

Brak

IV. Termin załatwienia sprawy

Do miesiąca

V. Miejsce załatwienia sprawy

Siedziba Spółki

ZGM TBS

ul. Polskiej Organizacji Wojskowej 24 pokój nr 15

42-217 Częstochowa

centr. tel.: 34 368 24 61 wew. 52

fax. 34 365 12 90

e-mail: sekretariat@zgm-tbs.czyst.pl

Strona Internetowa: www.zgm-tbs.czyst.pl

VI. Godziny pracy

poniedziałek - piątek w godz. 7⁰⁰ - 15⁰⁰

dyżury członków Zarządu w każdy wtorek godz. 15⁰⁰ - 17⁰⁰