

REGULAMIN

ROZLICZANIA CENTRALEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ DOSTARCZANYCH DO LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO – ABK SP. Z O. O. W PRUSZCZU GDAŃSKIM

I. WPROWADZENIE

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na cele ogrzewania (c.o.) i podgrzania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.), doprowadzonej do zasobów stanowiących własność TBS-u.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych pozostających w zasobach TBS-u, wyposażonych w instalację c.o. lub c.w.u.

II. PODSTAWA PRAWNA

1. ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. — Prawo energetyczne (Dz.U.2022.1385 t.j. z dnia 2022.07.01 z późn. zm.) wraz z rozporządzeniami wykonawczymi,
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz.U.2021.2273 z dnia 2021.12.09 z późn. zm.),
3. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. (Dz.U.2002.75.690 z dnia 2002.06.15 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
4. rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.1999.74.836 z dnia 1999.09.09 z późn.zm.),
5. ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2023 r. poz 790 z późn. zm.)
6. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733 z późn.zm.),
7. Ustawa z dnia 11 maja 2021 r. Prawo o miarach (Dz.U.2022.2063 t.j. z dnia 2022.10.07 z późn. zm.).

III. UŻYTE OKREŚLENIA

1. **Sprzedawca** – przedsiębiorstwo dostarczające TBS ciepło lub gaz, na podstawie umowy sprzedaży.
2. **TBS – odbiorca ciepła** (TBS ABK Sp. z o. o. w Pruszczu Gdańskim).
3. **Lokal** – lokal mieszkalny lub użytkowy w budynku znajdującym się w zasobach TBS.
4. **Użytkownik lokalu** – osoba fizyczna lub prawna posiadająca tytuł prawny do korzystania z lokalu lub osoba korzystająca z lokalu bez podstawy prawnej.
5. **Węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła w postaci gazu oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych.

6. **Kotłownia** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczonego do instalacji odbiorczych
7. **Instalacja odbiorcza** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do transportowania ciepła lub ciepłej wody użytkowej z węzłów cieplnych lub kotłowni do końcowych odbiorców ciepła lub ciepłej wody użytkowej w budynkach.
8. **Układ pomiarowo – rozliczeniowy** – dopuszczone do stosowania urządzenia służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczania należności z tytułu dostarczania ciepła (ciepłomierze i wodomierze).
9. **Zamówiona moc cieplna** – ustalona przez odbiorcę 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:
- a) pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - b) utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
 - c) prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji,
10. **Sezon grzewczy** – okres, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektu.
11. **Okres rozliczeniowy** – okres między odczytami ciepłomierzy w cyklach 12-to miesięcznych i wodomierzy wody ciepłej w cyklach 6-cio miesięcznych.
12. **Opłata stała** – jest to opłata, którą TBS płaci sprzedawcy bez względu na ilość faktycznie pobranej energii cieplnej. Opłata stała obejmuje następujące składniki:
- a) opłata za zamówioną moc cieplną do celów c.o. i c.w.u. wyrażonej w zł/MW – stanowi ona iloczyn zamówionej mocy cieplnej przez odbiorcę oraz ceny za zamówioną moc cieplną dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w 12 miesięcznych ratach;
 - b) opłata za usługi przesyłowe c.o. i c.w.u. wyrażonej w zł/MW – stanowi ona iloczyn zamówionej mocy cieplnej przez odbiorcę oraz sumy stawek opłat stałych za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w 12 miesięcznych ratach;
 - c) opłata abonamentowa – jest to opłata jaką TBS płaci sprzedawcy gazu zgodnie z grupą taryfową,
 - d) opłata dystrybucji stałej - jest to opłata jaką TBS płaci sprzedawcy gazu wyrażona w (kWh/h) za h zgodnie z grupą taryfową,
 - e) opłata za dodatkowo zlecone przez odbiorcę usługi i czynności
13. **Opłata zmienna** – opłata którą TBS płaci sprzedawcy:
- a) za dostarczone ciepło na cele c.o. i c.w.u. – stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonego na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego zainstalowanego w węźle cieplnym oraz ceny ciepła dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w każdym miesiącu, w którym dostarczono ciepło, wyrażonej w zł/GJ;
 - b) za usługi przesyłowe na cele c.o. i c.w.u. – stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonego na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego, zainstalowanego w węźle cieplnym oraz sumy stawek opłat zmiennych za usługi przesyłowe dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w każdym miesiącu w którym dostarczono ciepło, wyrażonej w zł/GJ;
 - c) za dostarczone paliwo gazowe – stanowi iloczyn dostarczonego ciepła (kWh), ustalonego na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego oraz ceny ciepła dla danej grupy taryfowej - jest pobierana w każdym miesiącu, w którym dostarczono gaz, wyrażonej w zł/kWh;

- d) za usługi dystrybucji gazu – opłata dystrybucyjna zmienna stanowi iloczyn ilości dostarczonego ciepła, ustalonego na podstawie odczytów wskazań układu pomiarowo – rozliczeniowego, oraz stawki opłaty zmiennej za usługi dystrybucji dla danej grupy taryfowej – jest pobierana w każdym miesiącu w którym dostarczono ciepło, wyrażonej w zł/kWh.
14. **Koszt zakupu energii cieplnej** – to suma wszystkich kosztów poniesionych przez TBS na zakup energii cieplnej w danym okresie rozliczeniowym.
15. **Stawka przedpłaty jednostkowej:**
- a) w przypadku c.o. – to stawka wyrażona w zł/GJ/m-c lub zł/kWh/m-c, stanowiąca podstawę do wyliczenia zaliczki opłat za centralne ogrzewanie
- b) w przypadku c.w.u. – to stawka wyrażona w zł/m³/m-c stanowiąca podstawę do wyliczenia zaliczki opłat za podgrzanie ciepłej wody użytkowej.
16. **Jednorazowy zwrot/dopłata** – to różnica pomiędzy jednostkową stawką rzeczywistą, a stawką przedpłaty obowiązującą w danym okresie rozliczeniowym.
17. **C.O.** – centralne ogrzewanie.
18. **C.W.U.** – ciepła woda użytkowa.
19. **Wskazanie ciepłomierza, wodomierza** – stan licznika na dany dzień.
20. **Zużycie** – różnica pomiędzy odczytem stanu wodomierza/ciepłomierza na koniec okresu rozliczeniowego a odczytem na koniec poprzedniego okresu rozliczeniowego.
21. **Współczynnik wyrównawczy** – współczynnik wyrównawczy zużycia ciepła na ogrzewanie wynikający z położenia lokalu w bryle budynku.

IV. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Podstawą rozliczania kosztów ciepła dostarczonego przez sprzedawców do budynków TBS są całkowite koszty poniesione na zakup energii cieplnej lub gazu dla danego budynku oraz wskazania urządzeń pomiarowych (liczniki energii cieplnej, wody, gazu).
2. Rozliczenie z użytkownikami lokali jest dokonywane w oparciu o koszty, o których mowa w pkt. 1.
3. Koszty zakupu ciepła, o których mowa w pkt.1 rozlicza się w części dotyczącej:
 - a) ogrzewania – wg metody wykorzystującej wskazania ciepłomierzy c.o.;
 - b) przygotowaniu ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie – wg metody wykorzystującej wskazania wodomierzy ciepłej wody użytkowej.
4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie – loggii, balkonów, tarasów itp.
5. Instalacja na klatkach schodowych, korytarzach, w suszarniach, pralniach , itp. pomieszczeniach wspólnego użytku ujmowana jest w bilansie cieplnym budynku.
6. Liczniki c.o. i c.w.u. są własnością TBS. TBS dokonuje legalizacji lub wymiany liczników c.o. i c.w.u. w terminach określonych na podstawie ustawy Prawo o miarach.
7. Informacja o wymianie liczników c.o. i c.w.u. podawana jest przez TBS w formie ogłoszeń na tablicach informacyjnych w budynkach.
8. Z wymiany liczników c.o. i c.w.u. sporządzane są protokoły, w których spisywany jest ich stan końcowy oraz stan początkowy nowego licznika (na dzień wymiany liczników).

V. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ NA CELE C.O. I C.W.U.

1. Koszty zakupu energii cieplnej dla danego budynku na potrzeby c.o. i c.w.u. składają się z elementów opisanych w Rozdz. III pkt.12 i pkt.13 Regulaminu.

2. Podstawą ustalania odpłatności za dostawę energii cieplnej jest suma kosztów stałych i zmiennych o których mowa w zaksięgowanych fakturach wystawianych przez sprzedawcę energii cieplnej lub gazu w przyjętym okresie rozliczeniowym dla danego budynku.
3. Rozliczenie opłat zmiennych c.w.u. rozlicza się na podstawie ilości ciepłej wody użytkowej, zużytej w m³ w danym lokalu.
4. Koszt jednostki rozliczeniowej podgrzania 1m³ wody obliczany jest jako iloraz kosztów zakupu ciepła (określonego na podstawie opłat zmiennych o których mowa w Rozdz. III pkt. 12 oraz stanów licznika/ków i podlicznika/ów energii cieplnej zamontowanych w węzłach ciepłych lub kotłowniach) zużytego na potrzeby przygotowania c.w.u. oraz ilości m³ ciepłej wody zużytej we wszystkich lokalach w danym budynku, w danym okresie rozliczeniowym.
5. Rozliczenie opłat stałych związanych z dostawą ciepła na potrzeby c.o. i c.w.u. następuje na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej oraz okresu użytkowania lokalu.
6. Rozliczenie opłat zmiennych związanych z c.o. następuje w oparciu o wskazania ciepłomierzy w poszczególnych lokalach oraz współczynnika wyrównawczego zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.
7. Koszt jednostki rozliczeniowej dostawy ciepła do lokalu na potrzeby centralnego ogrzewania obliczany jest jako iloraz kosztów zakupu ciepła (określonego na podstawie opłat zmiennych o których mowa w Rozdz. III pkt. 12 oraz stanów licznika/ów i podlicznika/ów energii cieplnej zamontowanych w węzłach ciepłych lub kotłowniach) zużytego na potrzeby przygotowania c.o. oraz sumy wskazań wszystkich indywidualnych liczników ciepła dla poszczególnych lokali wyrażonych w GJ lub kWh.
8. W rozliczeniach nie uwzględnia się kosztów wody wodociągowej i odprowadzania ścieków ograniczając się tylko do kosztów energii cieplnej potrzebnej do jej podgrzania. Koszt zużycia wody wodociągowej i odprowadzania ścieków określają odrębne zasady rozliczeń.
9. W przypadku niesprawności licznika c.o. lub c.w.u. rozliczenie nastąpi w oparciu o średnie zużycie z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych dla danego lokalu.
10. W przypadku braku danych historycznych dla sytuacji opisanej w pkt. 9 przyjmuje się zużycie ciepła na potrzeby c.o. i/lub c.w.u. dla danego lokalu (w danym okresie rozliczeniowym) jako iloczyn powierzchni użytkowej danego lokalu i średniego zużycia ciepła na potrzeby c.o. i/lub c.w.u. jaka została zużyta we wszystkich pozostałych lokalach w danym budynku, dla których możliwy był odczyt przeliczonego na 1 m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku.

VI. ZALICZKI, OKRES ROZLICZENIOWY, ROZLICZENIE POBRANYCH ZALICZEK I SPOSÓB PRZEPROWADZANIA ODCZYTÓW

1. Rozliczenie kosztów c.o. dokonuje się raz do roku. Okres rozliczeniowy obejmuje czas od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.
2. Rozliczenie c.w.u. dokonuje się dwa razy w roku na dzień 30 czerwca i 31 grudnia danego roku.
3. TBS dokonuje odczytu stanu liczników dla c.o. na dzień 31 grudnia a dla c.w.u. na dzień 31 grudnia i 30 czerwca.
4. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów c.w.u. i c.o. ustalana jest przez Zarząd TBS indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na postawie średniego miesięcznego zużycia c.w.u. i c.o. w danym lokalu liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz prognozowanych kosztów, jakie ponoszone będą na podgrzanie 1m³ zimnej wody i kosztów jednostki energii cieplnej zużywanej na potrzeby c.o. dla danego budynku.
5. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody są rozłożone dla każdego lokalu w opłatach miesięcznych:



- a) opłata stała – równomiernie przez cały rok,
 - b) opłata zmienna na potrzeby c.o. – w okresach od stycznia do maja oraz od października do grudnia,
 - c) opłata zmienna na potrzeby c.w.u. – równomiernie przez cały rok.
6. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia na rachunek bankowy TBS zaliczkowych opłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
 7. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonych do nieruchomości mediów.
 8. Koszty c.o. i c.w.u. wyliczone dla danego budynku na zasadach określonych w niniejszym regulaminie rozlicza się odpowiednio do zaliczek wniesionych z tego tytułu w danym okresie rozliczeniowym.
 9. Informacje o kosztach i zużyciu wody oraz wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 60 dni kalendarzowych od dnia odczytu .
 10. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do poniesionych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie jednego miesiąca od otrzymania rozliczenia na rachunek bankowy TBS.
 11. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami stanowi nadpłatę, która w pierwszej kolejności zostanie zaliczona na poczet zadłużenia użytkownika lokalu wobec TBS, a w razie braku zadłużenia na poczet kolejnych miesięcznych opłat z tytułu korzystania z lokalu.
 12. Nadpłata w części nie zaliczonej na poczet zadłużenia może zostać zwrócona użytkownikowi lokalu, jeżeli złoży on TBS stosowną dyspozycję.
 13. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
 14. Odwołania dotyczące rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. należy składać w siedzibie TBS-u w terminie 14 dni do daty otrzymania rachunku rozliczeniowego. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane. Odwołanie nie zwalnia od obowiązku zapłaty należności.

VII. ROZLICZENIE KOSZTÓW C.O. I C.W.U. W PRZYPADKU ZMIANY UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

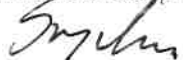
1. Przy zmianie użytkownika lokalu w ciągu okresu rozliczeniowego dokonuje się odczytów wskazań ciepłomierzy c.o. i wodomierzy ciepłej wody, tzw. odczytów pośrednich, które zostają odnotowane w protokole zdawczo – odbiorczym lokalu.
2. Koszty stałe c.o. i c.w.u. (niezależnie od zużycia) naliczane są proporcjonalnie do faktycznego okresu użytkowania lokalu.
3. Koszty zmienna c.o. i c.w.u. (indywidualne) rozliczane są w oparciu o odczyty pośrednie i obciążają użytkownika który zdał lokal i nowego użytkownika odpowiednio do okresów, w jakich lokal pozostawał w ich dyspozycji.
4. Koszty wynikające z rozliczenia końcowego obciążają użytkownika który zdał lokal i nowego użytkownika odpowiednio do okresów, w jakich lokal pozostawał w ich dyspozycji.
5. Ewentualne niedopłaty z tytułu kosztów , o których mowa w pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4 rozliczane są z kaucji zabezpieczającej roszczenia z tytułu najmu.
6. W przypadku nadpłaty, TBS zwraca różnicę na konto wskazane przez dotychczasowego użytkownika lokalu, w terminie do 30 dni od daty opróżnienia lokalu.
7. Dopuszcza się możliwość odmiennego rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. w przypadku zmiany użytkowników lokali, w drodze stosownego porozumienia pomiędzy dotychczasowym i nowym użytkownikiem oraz TBS-em.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Za uszkodzenia instalacji c.o. i c.w.u. oraz urządzeń pomiarowych, które powstały z winy użytkownika lokalu odpowiada użytkownik tego lokalu.
2. Niedopuszczalna jest jakakolwiek ingerencja użytkowników lokalu w instalację c.o. lub c.w.u. a w szczególności:
 - a) montaż dodatkowych grzejników lub dokładanie elementów grzejnych do istniejących grzejników,
 - b) wymiana istniejących grzejników bez zgody TBS-u,
 - c) wymiana zaworów przygrzejnikowych bez zgody TBS-u,
 - d) montaż zaworów termostatycznych bez zgody TBS-u,
 - e) zmiana nastaw wstępnych zaworów,
 - f) demontaż grzejników,
 - g) demontaż, celowe uszkodzanie lub ingerencja we wskazania ciepłomierzy i wodomierzy,
 - h) zrywanie plomb przy ciepłomierzach i wodomierzach,
 - i) samowolne spuszczenie wody z instalacji c.o. lub z jej części.
3. Zauważone uszkodzenia ciepłomierzy i wodomierzy oraz instalacji c.o. i c.w.u. należy zgłaszać w trybie natychmiastowym w siedzibie TBS.
4. Za wszelkie uszkodzenia i działania, o których mowa w pkt. 2 użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność finansową.
5. Użytkownik lokalu zostaje obciążony kosztami:
 - a) usunięcia przez TBS skutków samowolnej ingerencji w instalację c.o. lub c.w.u.,
 - b) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych na instalacji grzewczej,
 - c) następstw szkód powstałych w wyniku działań opisanych w ppk 5 a) i b).
6. W celu właściwej eksploatacji cieplnej budynków i utrzymania odpowiedniego komfortu cieplnego w poszczególnych lokalach, ich użytkownicy zobowiązani są do utrzymania w nich temperatury na poziomie nie niższym niż 16°C.
7. Decyzje o rozpoczęciu, zakończeniu, przerwaniu i wznowieniu dostaw ciepła do poszczególnych budynków podejmuje Zarząd TBS. Informacje w powyższej sprawie umieszczane są w tablicach informacyjnych na klatkach schodowych budynków.

Pruszcz Gdański dnia 13.12.2023 r.

PREZES ZARZĄDU


Andrzej Szymański