

WÓJTA GMINY PŁUŻNICA

z dnia 30 grudnia 2022 r.

w sprawie ustalenia wprowadzenia Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w lokalach w budynku w Płużnicy 59B

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2023 r. poz. 40) zarządza się co następuje:

§ 1. Wprowadza się Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w lokalach w budynku w Płużnicy 59B, który stanowi załącznik do Zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi GPI.

§3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.

WÓJTA GMINY
mgr Marcin Stojaneczka

REGULAMIN

rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych w budynku Płużnica 59B

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej w poszczególnych lokalach mieszkalnych w Płużnicy 59B, którego właścicielem jest Gmina Płużnica, będąca Odbiorcą, który zakupuje paliwo gazowe na podstawie umowy od Dostawcy na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej dla Najemców – użytkowników lokali mieszkalnych.

Paliwo gazowe dostarczane jest do kotłowni gazowej, zlokalizowanej w pomieszczeniu piwnicznym budynku, która funkcjonuje tylko na potrzeby dostarczenia energii cieplnej do użytkowników lokali mieszkalnych w budynku.

Regulamin uwzględnia postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i Normach:

- 1.Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. – Prawo energetyczne (Dz.U. z 2022r. poz. 1385 z późn. zm.),
- 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 (Dz.U. z 2021r. poz. 2273),
- 3.Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021r., poz. 2351 z późn. zm.),
- 4.Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999r., nr 74, poz.836 z późn. zm.),
- 5.Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022r. poz. 1225).
- 6.Ustawa z dnia 11 maja 2001r. Prawo o miarach (Dz.U. z 2022r., poz. 2063),

- 7.Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022r., poz. 1360 z późn. zm.),
- 8.Ustawa z dnia 17 listopada 1964r.- Kodeks Postępowania Cywilnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1805 z późn. zm.),
- 9.Norma PN-EN 834- sierpień 2013 - Podzielniki kosztów ogrzewania do rejestrowania zużycia ciepła przez grzejniki – Przyrządy zasilane energią elektryczną,
- 10.Inne akty i dokumenty, które mają wpływ na zapisy regulaminu u danego zarządcy.

Rozdział I OKREŚLENIE NAZEWNICTWA

- 1.**Odbiorca/Wynajmujący** – Gmina Płużnica, będąca właścicielem budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne, mające zawartą umowę na dostawę paliwa gazowego z Dostawcą.
- 1.**Najemca** – osoba, która zajmuje lokal mieszkalny na podstawie zawartej umowy.
- 2.**Dostawca** – sprzedawca paliwa gazowego, dostarczający paliwo gazowe na podstawie zawartej umowy z Odbiorcą.
- 3.**Okres rozliczeniowy** – okres od 1 stycznia do 31 grudnia w przypadku rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej.
- 4.**Ciepłomierz** – urządzenie pomiarowe przeznaczone do pomiaru ilości energii cieplnej dostarczonej do lokalu mieszkalnego.
- 5.**Wodomierz** – urządzenie pomiarowe przeznaczone do pomiaru objętości ciepłej wody użytkowej dostarczonej do lokalu mieszkalnego.

Rozdział II KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ

1. Do kosztów wytworzenia ciepła w kotłowni na potrzeby budynku w Płużnicy 59B zalicza się:
 - 1.1. opłaty niezależne od zużycia energii cieplnej (opłata stała):
 - opłata dystrybucyjna stała
 - opłata handlowa
 - koszty bieżącej obsługi serwisowej kotłowni
 - koszty napraw i remontów kotłowni oraz instalacji grzewczej
 - koszty obowiązkowych przeglądów instalacji gazowej oraz zainstalowanych urządzeń
 - koszty obowiązkowych przeglądów urządzeń przez Urząd Dozoru Technicznego

- koszt zużycia energii elektrycznej na rzecz kotłowni

- opłaty związane z ochroną środowiska

1.2. opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):

- opłata dystrybucyjna zmienna

- koszt zakupu paliwa gazowego

- koszt uzupełnienia wody w instalacji grzewczej

2. Koszty wytworzenia ciepła obciążają wszystkich Najemców w budynku.

3. Najemcy otrzymują rozliczenie kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, które mogą reklamować w formie pisemnej w ciągu 30 dni od otrzymania rozliczenia. Wniesienie reklamacji polega na złożeniu do siedziby Wynajmującego w formie elektronicznej na adres poczty sekretariat@pluznica.pl lub w formie pisemnej informacji jaki zakres rozliczenia jest kwestionowany wraz z podaniem uzasadnienia.

4. Zmiana metody rozliczania może nastąpić po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

5. Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Energetyczne art. 45a ust. 12, Regulamin dopuszcza możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych, tj. w sposób określony w rozdziale V niniejszego Regulaminu.

Rozdział III **ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku Płużnica 59B wyposażone są w ciepłomierze, znajdujące się w szachtach instalacyjnych na klatkach schodowych.

2. Rozliczenie sumy kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali mieszkalnych dokonuje Wynajmujący wg podziału na:

2.1. część stałą (koszty stałe - opłata stała) - dzieloną proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych;

2.2. część zmienną (opłata zmienna) – dzieloną według wskazań stanów ciepłomierzy.

3. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się jeden raz w roku.

4. Najemcy otrzymują rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonane na dzień 31 grudnia za dany rok kalendarzowy w terminie do 28 lutego, wg swojego wyboru: w tradycyjnej formie wydruku lub w formie elektronicznej, na wniosek złożony do Wynajmującego za pomocą poczty e-mail.

5. Koszty ogrzewania pomieszczeń do wspólnego użytku oraz różnice między sumą wskazań ciepłomierzy oraz ilością paliwa wynikającą z obciążeń przez Dostawcę włączone są do kosztów

całego budynku i rozliczane są proporcjonalnie do zużycia energii cieplnej w lokalach mieszkalnych, zarejestrowanych przez ciepłomierze.

6. Najemcy zobowiązani są do:

- ochrony ciepłomierzy przed zniszczeniem,
- niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o wadliwym działaniu, uszkodzeniu ciepłomierza lub naruszeniu plomb,

7. W przypadku zmiany Najemcy w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, nowy Najemca otrzyma rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej za okres od przejścia lokalu mieszkalnego do końca okresu rozliczeniowego, a poprzedni Najemca za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty zdania lokalu mieszkalnego. Koszty zostaną rozliczone w terminach wynikających z niniejszego Regulaminu.

8. Najemca w przypadku rezygnacji z lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do przekazania Wynajmującemu nowych danych adresowych i telefonicznych do korespondencji w celu przesłania rozliczenia za co i pcw na podstawie wystawionej faktury.

9. Odczyty są dokonywane w terminach wynikających z cykli okresów rozliczeniowych, jak również mogą być dokonane w terminach doraźnych, których celem jest analiza i kontrola zużycia energii cieplnej oraz wody.

Rozdział IV MAKSYMALNY I MINIMALNY KOSZT ZMIENNY ZUŻYCIA CIEPŁA W LOKALU MIESZKALNYM

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego wyznacza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu.

2. Maksymalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu mieszkalnym oblicza się na podstawie 250% średniej jednostkowej wartości zużycia ciepła w budynku.

3. Minimalny koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu mieszkalnym oblicza się na podstawie 50% średniej jednostkowej wartości zużycia ciepła w budynku.

4. Ustalona różnica między kosztem rzeczywistym, a skorygowanym zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty zmienne zużycia ciepła w lokalu mieszkalnym.

Rozdział V ROZLICZANIE KOSZTÓW PODGRZANIA WODY

1. Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku Płużnica 59B wyposażone są w wodomierze zimnej i ciepłej wody użytkowej, znajdujące się w szachtach instalacyjnych na klatkach

schodowych.

2. Rozliczenie sumy kosztów wytworzenia energii cieplnej na potrzeby podgrzania ciepłej wody użytkowej dla poszczególnych lokali mieszkalnych dokonuje Wynajmujący wg podziału na:

2.1. część stałą (koszty stałe - opłata stała) - dzieloną do ilości lokali mieszkalnych w budynku (opłatę z tego tytułu ponoszą wszyscy Najemcy w tej samej wysokości, niezależnie od ilości zużytej ciepłej wody użytkowej); stawkę opłaty stałej ustala Wynajmujący na podstawie danych z poprzednich okresów rozliczeniowych;

2.2. część zmienną (opłata zmienna) – na podstawie zużytego ciepła wykorzystanego na potrzeby podgrzania ciepłej wody użytkowej.

3. Najemcy zobowiązani są do:

- ochrony wodomierzy przed zniszczeniem,
- niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o wadliwym działaniu, uszkodzeniu wodomierza lub naruszeniu plomb,
- wykonywania obowiązków wynikających bezpośrednio z Ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

4. Ilość zużytej w m³ przez Najemców ciepłej wody użytkowej zajmujących dany lokal mieszkalny ustala się na podstawie wskazań licznika ciepłej wody użytkowej.

5. Rozliczenia kosztów podgrzania wody użytkowej dokonuje się jeden raz w roku.

6. Najemcy otrzymują rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej dokonane na dzień 31 grudnia w terminie do 28 lutego, wg swojego wyboru: w tradycyjnej formie wydruku lub w formie elektronicznej, na wniosek złożony do Wynajmującego za pomocą poczty e-mail.

Rozdział VI SZCZEGÓLNE PRZYPADKI ROZLICZEŃ KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

1. Najemca zostanie rozliczony wg najwyższego zużycia ciepła występującego w lokalu mieszkalnym znajdującym się w tym samym budynku jeżeli:

- uszkodził plombę ciepłomierza lub ciepłomierz,
- dokonał ingerencji w ciepłomierz w celu zafałszowania jego wskazań,
- nie poinformował Wynajmującego o uszkodzeniu ciepłomierza przez osoby trzecie.

2. W lokalach gdzie nastąpiła awaria ciepłomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie wskazań nie jest możliwe, koszty ogrzewania dla tych lokali, zostaną wyliczone – wg średniego zużycia w nieruchomości na m².

3. W lokalach, w których stwierdzono uszkodzenie wodomierza, zerwanie plomby, samowolną zmianę instalacji wodociągowej albo inną ingerencję mogącą powodować niewłaściwe wskazania lub uniemożliwienie przeprowadzenia kontroli wodomierza spowodowaną świadomym i celowym działaniem Najemcy, ilość zużytej wody dla tych lokali zostanie wyliczona w następujący sposób: ilość osób zamieszkujących lokal x dwukrotne średnie zużycie wody przez 1 osobę w budynku w danym okresie rozliczeniowym.
4. W lokalach, w których nastąpiła awaria wodomierza lub gdy z przyczyn niezależnych od Najemcy odczytanie wskazań nie jest możliwe, ilość zużytej wody dla tych lokali, zostanie wyliczona w następujący sposób: ilość osób zamieszkujących lokal x średnie zużycie wody przez 1 osobę w budynku w danym okresie rozliczeniowym.
5. W przypadkach spornych i wobec trudności z ustaleniem przyczyn uszkodzenia urządzenia pomiarowego Wynajmujący powołuje specjalny zespół, którego zadaniem jest zbadanie przyczyn i wydanie opinii w przedmiotowym temacie.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzenia z winy użytkownika koszt jego naprawy lub wymiany obciąża Najemcę.
7. Obciążenie Najemcy kosztami naprawy lub wymiany urządzenia następuje na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego w miesiącu wykonania usługi.
8. W przypadku kwestionowania przez użytkownika lokalu wskazań ciepłomierza/wodomierza, Wynajmujący dokona jego wymiany, a zdemontowane urządzenie poddane zostanie ekspertyzie. Potrzebę sprawdzenia urządzenia Najemca zgłasza na piśmie. Gdy ekspertyza wykaże, że urządzenie jest sprawne technicznie, koszty ekspertyzy, legalizacji, wymiany i oplombowania ponosi Najemca. Kwestionowanie wskazań urządzenia, nie zwalnia Najemcy z obowiązku opłacania bieżących należności za zużycie energii cieplnej oraz wody.

Rozdział VII ZALICZKI NA POKRYCIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

1. W okresie rozliczeniowym Najemca zobowiązany jest do wnoszenia w okresach miesięcznych opłat zaliczkowych zapewniających pokrycie kosztów wytworzenia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Zaliczki miesięczne należy wносить równocześnie z innymi opłatami za używanie lokalu mieszkalnego.
2. Podstawą kalkulacji wysokości zaliczek na pokrycie kosztów wytworzenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania jest wysokość zużycia energii cieplnej w poprzednich okresach rozliczeniowych oraz zmiany cen zakupu paliwa gazowego, cen taryfowych, podjęte lub planowane

działania energooszczędne.

3. W przypadku niedoboru, tj. suma wpłaconych zaliczek nie pokryje należności za centralne ogrzewanie, Wynajmujący może ustalić dla tych lokali mieszkalnych nową wysokość zaliczek na przyszły okres rozliczeniowy.

4. Podstawą kalkulacji wysokości zaliczek na pokrycie kosztów wytworzenia energii cieplnej na potrzeby podgrzania ciepłej wody użytkowej jest ilość zużycia ciepłej wody użytkowej w m³ w poprzednich okresach rozliczeniowych oraz ilość osób zamieszkujących dany lokal mieszkalny.

5. W przypadku gdy ilość zużytej ciepłej wody użytkowej w m³ rażąco odbiega od ilości dobranej do celów ustalenia wysokości zaliczek, Wynajmujący może ustalić nową wysokość zaliczek na przyszły okres rozliczeniowy.

Rozdział VIII KONTROLA GOSPODARKI CIEPLNEJ

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli przestrzegania przepisów określonych niniejszym regulaminem.

2. Najemcy są zobowiązani do udostępnienia lokalu w celu:

- kontroli stanu technicznego urządzeń i instalacji;
- ujawnienia nielegalnego poboru energii cieplnej oraz wody.

3. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o każdym przypadku uszkodzenia instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji wodociągowej wewnątrz lokalu, o fakcie błędnej pracy urządzenia pomiarowego (np. brak wskazania), braku plomby pod rygorem ponoszenia całkowitej odpowiedzialności za wynikłą z tego tytułu szkodę.

4. Każda samowolna ingerencja Najemcy w instalację centralnego ogrzewania oraz instalację wodociągową bez zgody Wynajmującego, stanowi rażące naruszenie obowiązków przez Najemcę i jest równoważna ze stwierdzeniem nielegalnego poboru energii cieplnej oraz wody.

5 Koszty likwidacji samowolnej ingerencji Najemcy w instalację centralnego ogrzewania (przywrócenia stanu pierwotnego) obciążają Najemcę.

Rozdział IX ZAKRES INFORMACJI O KOSZTACH ZAKUPU CIEPŁA

1. Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań ciepłomierzy, Wynajmujący dostarcza Najemcy raz w roku rozliczenie kosztów ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej wraz z poniższym zakresem informacji:

- a) dla budynku:
- ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - ilość zarejestrowanego ciepła przez ciepłomierze lokalowe w budynku,
 - powierzchnię lub kubaturę budynku,
 - ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
 - koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - koszty stałe zakupu ciepła,
 - koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
 - średni koszt ogrzewania lokali w budynku na 1m² powierzchni lokali lub 1m³ kubatury,
 - informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygnięcia sporów,
- b) dla lokalu:
- ilość zarejestrowanego przez ciepłomierz ciepła,
 - wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
 - wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 - saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w poprzednim okresie rozliczeniowym.

Niniejszy Regulamin obowiązuje od 01.01.2023r.

WÓJT GMINY

mgr Marcin Skonieczka