

**Regulamin rozliczeń kosztów energii ciepłej zużytej do celów
centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zasobach JTBS: os. Konstytucji 3
Maja 38, os. Serafina Niedbały 2 i 4, os. Rzeczypospolitej 5 oraz powierzonych
w zarządzanie**

§ 1 PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. - Prawo energetyczne tj. Dz.U.2024 poz. 266
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie określenia taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryf oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków tj. Dz. U. z 2022 r. poz.1074
3. Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. 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 tj. Dz. U. 2021r poz. 2273
4. Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 13 kwietnia 2017 r. w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli przyrządów pomiarowych tj. Dz. U. z 2017 r. poz.885
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali tj. Dz.U. z 2021 poz. 1048
6. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725
7. Umowy sprzedaży ciepła zawarte z dostawcami ciepła.
8. Umowa zawarta pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a firmą rozliczeniową na indywidualne rozliczenie kosztów c.o. w poszczególnych lokalach znajdujących się w danym budynku.



§ 2 POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali znajdujących się w budynkach będących własnością JTBS oraz powierzonych w zarządzanie wyposażonych w instalacje: centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
2. Regulamin ma na celu określenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali w zależności od wyposażenia, rodzaju instalacji (c.o. i/lub c.w.u) przy dokonywaniu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej oraz ustalenia opłat i zaliczek z tego tytułu.
3. Określenie pojęć występujących w regulaminie:
 - a) JTBS — Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Jarocinie
 - b) Zarząd — Zarząd Jarocińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Jarocinie
 - c) Użytkownik lokalu – właściciel lokalu
 - d) Lokal — lokal mieszkalny lub użytkowy tj. lokal przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej
 - e) Odbiorca — każdy, kto otrzymuje lub pobiera energię cieplną na podstawie umowy zawartej z przedsiębiorstwem energetycznym
 - f) Dostawca — przedsiębiorstwo prowadzące działalność gospodarczą w zakresie przesyłania i dystrybucji ciepła oraz obrotu ciepłem
 - g) Węzeł — węzeł cieplny, z którym są połączone instalacje odbiorcze obsługujące dany budynek
 - h) Układ pomiarowo-rozliczeniowy - dopuszczone do stosowania urządzenia (ciepłomierze, liczniki, wodomierze, podzielniki ciepła, głowice termostatyczne) służące do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, których odczyty stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczenia ciepła
 - i) Okres rozliczeniowy: - dla rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej jest to okres dwunastu miesięcy tj. od 1 stycznia do 31 grudnia danego okresu rozliczeniowego — (rok kalendarzowy)
 - j) Powierzchnia grzewcza —powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego bądź użytkowego — ustalana zgodnie z normą PN 70(B-02365) oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (tj. Dz. U. GUS Nr 6 z 2.04.1990 r.). Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników a wchodzą w skład lokali mieszkalnych (przedpokój WC, korytarz itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię grzewczą.
 - k) Zarządca - osoba lub instytucja wykonująca czynności powierzone przez Wspólnotę Mieszkaniową w powyższym regulaminie Jarocińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Jarocinie
 - l) Wspólnota Mieszkaniowa – ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład jednej nieruchomości

§3

Decyzję o rozpoczęciu i zakończeniu dostawy ciepła do budynków na potrzeby ogrzewania lokali podejmuje Zarząd JTBS Sp. z o.o.

§4 ZASADY OBLICZANIA I PODZIAŁU KOSZTÓW

1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła Dostawca dokonuje miesięcznie w podziale na koszty stałe i koszty zmienne z uwzględnieniem wskazań układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych w węźle.

2. Koszty zakupu energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej rozliczane są przez Dostawcę w oparciu o stawki taryfowe zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki.
3. Koszty zakupu energii cieplnej dla budynku na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej składają się z dwóch elementów kosztów:
 - a) kosztów stałych
 - b) kosztów zmiennych
4. Wysokość kosztów podlegających rozliczeniu określa się na podstawie faktur VAT wystawionych przez Dostawcę, z uwzględnieniem ciągłości rozliczeń.
5. Wprowadza się następujące zasady ustalania kosztów zużycia energii cieplnej dla lokali na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewu wody:
 - a) koszt ciepła zużytego na potrzeby ogrzewania ustalony zostanie na podstawie wskazań licznika ciepła – wg faktur Dostawcy,
 - b) koszt ciepła zużytego na potrzeby podgrzewu wody ustalony zostanie na podstawie wskazań licznika ciepła – wg faktur Dostawcy,
 - c) w przypadku braku możliwości pomiaru ilości ciepła przypadającego na podgrzanie wody (np. uszkodzony licznik ciepła), koszty ciepła na podgrzanie wody określone będą na podstawie średniego zużycia ciepła w okresie miesięcy letnich.
6. Koszt ciepła zużytego na potrzeby ogrzewania składa się z następujących elementów:
 - a) Kosztu stałego obejmującego:
 - koszt stały zakupu ciepła wynikający z faktur Dostawcy,
 - koszt ogrzewania części wspólnych budynku, ustalany z kosztów zmiennych ogrzewania, proporcją powierzchni lub kubatury części wspólnej budynku do powierzchni lub kubatury wszystkich lokali budynku.Koszt stały rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni lokali.
 - b) Kosztu zmiennego obejmującego pozostałą część kosztu ogrzewania budynku, dzielonej na dwie części rozliczane następująco:
 - 50% – proporcjonalnie do parametru będącego iloczynem powierzchni zajmowanego lokalu i średniej ważonej z różnicy średnich temperatur pomieszczeń lokalu w okresie grzewczym i temperatury zewnętrznej sezonu grzewczego, podanej przez Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej,
 - 50% – proporcjonalnie do ilości jednostek rozliczeniowych wynikających ze wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach, z uwzględnieniem współczynników wyrównawczych, zależnych od położenia lokalu w bryle budynku oraz typu i wielkości grzejnika.
7. Ustalenie minimalnego i maksymalnego kosztu ogrzewania:
 - a) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu. Określa się ją jako maksymalny wskaźnik jednostek rozliczeniowych na 1 m² powierzchni lokalu w budynku,
 - b) minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalach w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym określa się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania lokalu konieczną do utrzymania w nim temperatur nie niższych niż temperatury

obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w przepisach, tj. 16°C. W przypadku zarejestrowania w pomieszczeniu temp. niższej niż 16°C do rozliczenia przyjmuje się wartość 16°C.

8. Koszt ciepła zużytego na potrzeby podgrzewu wody składa się z następujących elementów:
 - a) kosztu stałego zakupu ciepła wynikającego z faktur Dostawcy, rozliczanego proporcjonalnie do ilości lokali
 - b) kosztu stałego ciepła zużytego na potrzeby cyrkulacji wody w instalacji, rozliczanego proporcjonalnie do ilości lokali,
 - c) kosztu zmiennego ciepła zużytego na potrzeby podgrzewu wody, ustalonego według iloczynu ilości wody ciepłej, określonej na podstawie wskazań lokalowych wodomierzy ciepłej wody, oraz wskaźnika ilości ciepła potrzebnego do podgrzewu 1m³ wody = 0,189 GJ/m³.

§ 5 ZALICZKI NA MEDIA I SALDO ROZLICZENIA.

1. JTBS ustala wysokość opłat zaliczkowych na poczet kosztów, na podstawie kosztów zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym, z zastrzeżeniem ich korekty o współczynnik uwzględniający prawdopodobieństwo wystąpienia dopłat w kolejnym rozliczeniu w związku z prognozami dotyczącymi wzrostu cen oraz warunków pogodowych.
2. Opłaty zaliczkowe pobierane są co miesiąc w danym okresie rozliczeniowym do 10 dnia każdego miesiąca lub w terminie wskazanym w Uchwale Wspólnoty Mieszkaniowej. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy mediów czy odprowadzania ścieków mające wpływ na wysokość kosztów (np. podwyżka cen mediów) na podstawie analizy porównawczej prognozowanych kosztów i naliczanych zaliczek Zarządca może dokonać korekty opłat zaliczkowych na poczet kosztów.
3. Obliczoną w rozliczeniu mediów niedopłatę właściciel lokalu zobowiązany jest do uregulowania przy najbliższej płatności za lokal. Nadpłata zostaje zaliczona na poczet przyszłych zaliczek na media, o ile właściciel lokalu nie wystąpi z wnioskiem o inne rozliczenie nadpłaty.
4. W przypadku, gdy użytkownik lokalu ma zaległość w opłatach za korzystanie z lokalu, nadpłatę zalicza się na poczet tych zaległości.
5. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany cen ciepła (wzrost stawek taryfowych) powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów to dopuszczalna jest zmiana wysokości opłat ustalonych zaliczkowo. Decyzję o zmianie zaliczek podejmuje Zarządca.
6. Dopuszcza się możliwość zmiany wysokości wpłacanych zaliczek w sytuacji, gdy po wykonaniu rozliczenia dla wyodrębnionego lokalu wystąpi znacząca dopłata lub niedopłata. Podstawą do wykonania takich czynności będzie prognozowana propozycja przedstawiona na indywidualnych rozliczeniach wykonywanych przez firmę rozliczeniową. Decyzję o zmianie wysokości zaliczek podejmuje Zarządca.
7. Zaliczki, o których mowa w punkcie 6 należy wносить miesięcznie równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.
8. Obowiązek wnoszenia zaliczki powstaje z dniem przekazania lokalu przez JTBS Sp. z o.o. właścicielowi bądź z chwilą przekazania lokalu przez dotychczasowego właściciela do dyspozycji nowego użytkownika — właściciela lokalu.

§ 6 URZĄDZENIA POMIAROWE

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dniaw sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podlegających prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu tej kontroli przyrządów pomiarowych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz.885), urządzenia pomiarowe, o których mowa w niniejszym regulaminie (za wyjątkiem urządzeń wskaźnikowych) podlegają legalizacji.
2. Obowiązek legalizacji urządzenia pomiarowego (*z zastrzeżeniem pkt.1*) oraz utrzymania go w sprawności technicznej spoczywa na właścicielu lub Wspólnocie Mieszkaniowej. Właściciel lub Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązana jest ponosić wszelkie koszty związane z legalizacją oraz naprawą, a także we własnym zakresie przestrzegać zachowania terminów jego legalizacji (nie dotyczy uszkodzeń mechanicznych urządzeń pomiarowych).
3. Właściciel, bądź wskazany przez niego użytkownik lokalu, zobowiązany jest do ochrony układu pomiarowo-rozliczeniowego przed uszkodzeniem lub jego zniszczeniem. W przypadku uszkodzenia przez właściciela lub osobę przez niego wskazaną układu pomiarowo-rozliczeniowego, wszelkie koszty związane z ich usunięciem ponosi właściciel.

§ 7 ODCZYTY URZĄDZEŃ

1. Obowiązkiem właściciela lokalu lub osoby przez niego wskazanej jest udostępnienie lokalu celem dokonania kontroli układu pomiarowo-rozliczeniowego zamontowanego w lokalu .
2. Ustala się wspólny termin odczytów układu pomiarowo-rozliczeniowego, tj. na dzień 31 grudnia.
3. Wszelkie zmiany w instalacji centralnego ogrzewania, wodociągowej, kanalizacyjnej, polegające na ingerencji w część nieruchomości wspólnej mogą być dokonywane tylko za zgodą Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej (na podstawie pozytywnej opinii, wydanej na podstawie ekspertyzy osoby z odpowiednimi uprawnieniami energetycznymi i budowlanymi) i winny być zakończone (w odniesieniu do instalacji co) przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, najpóźniej do dnia 15 września danego roku, celem uzupełnienia danych dla firmy rozliczeniowej. Brak takiej zgody będzie skutkowało rozliczeniem jak w przypadku lokalu nieopomiarowanego (§ 10 Regulaminu)
4. Rozliczenie zużycia energii cieplnej, wody i ścieków dokonywane będzie w terminie 3 miesięcy po upływie okresu rozliczeniowego, a ich dostarczenie właścicielowi wraz z ustalonymi zaliczkami na kolejny okres rozliczeniowy nastąpi w terminie do 21 dni od daty dokonania rozliczenia.

§ 8 LICZBA OSÓB W LOKALACH

1. Liczbę osób zamieszkałych w lokalu na potrzeby dokonywania rozliczeń kosztów przyjmuje się wg oświadczenia użytkownika lokalu złożonego w formie pisemnej i przekazanego JTBS, bezpośrednio lub za pośrednictwem Zarządcy innych lokali.
2. Właściciel lub osoba przez niego wskazana jest zobowiązany powiadomić JTBS o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu poprzez złożenie pisemnego oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, w terminie 7 dni od daty zaistnienia zmian.

3. Zmiana liczby osób zgłoszona w terminie do 10 dnia miesiąca skutkować będzie zmianą zaliczek na świadczenia liczonych od osoby w bieżącym miesiącu. W przypadku złożenia oświadczenia w terminie po 10 dniu danego miesiąca, zmiana wysokości zaliczek nastąpi dopiero w kolejnym miesiącu.

§ 9 ROZLICZENIE KOSZTÓW PRZY ZMIANIE WŁAŚCICIELA LOKALU

1. W razie braku odrębnych uregulowań w umowie dotyczącej przekazania lokalu, dotychczasowy właściciel lokalu lub użytkownik wskazany przez właściciela lokalu ponosi wszelkie koszty związane z dostawą mediów i odprowadzaniem ścieków (o których mowa w niniejszym Regulaminie) do dnia przekazania lokalu, z następującymi zastrzeżeniami:
 - a) w przypadku opomiarowania lokalu, koszty zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków dzielone są na dotychczasowego i nowego właściciela lokalu lub użytkownika przez niego wskazanego wg wskazań układu pomiarowo-rozliczeniowego, wskazanych w protokole zdawczo – odbiorczym.
 - b) przypadku wyposażenia lokalu w układ pomiarowo - rozliczeniowy koszty zużycia ciepła dzielone są na dotychczasowego i nowego właściciela lokalu wg wskazań urządzeń pomiarowych, podzielników kosztów, wskazanych w protokole zdawczo – odbiorczym.
 - c) W razie braku odczytów z układu pomiarowo-rozliczeniowego, o których mowa ust 1 litera a) i b), udokumentowanych w protokole podpisanym przez dotychczasowego i nowego właściciela lokalu, rozliczenie kosztów energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków odbywa się na podstawie wskazania układu pomiarowo-rozliczeniowego na koniec okresu rozliczeniowego i jest dzielone na poszczególnych właścicieli lokali lub osoby przez nich wskazane proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu i statystycznych stopni odni okresu grzewczego przypisanych do poszczególnych lokali.
2. Każdorazowo rozliczenie kosztów na dotychczasowego i nowego właściciela lokalu lub osoby przez niego wskazanej następuje po zakończeniu okresu rozliczeniowego w terminach wskazanych w niniejszym regulaminie.

§ 10 ZASADY ROZLICZENIA KOSZTÓW CIEPŁA ZUŻYTEGO NA POTRZEBY OGRZEWANIA W SPRAWACH SPORNYCH

1. Opłatę zmienną za ciepło zużyte do ogrzania lokali opomiarowanych, w których stwierdzono:
 - uszkodzenia układu pomiarowo-rozliczeniowego z winy użytkownika lokalu lub
 - zerwania plomby lub zafalszowania pomiarów wskutek ingerencji w urządzenie lub
 - demontażu grzejnika lub urządzenia bez zgody właściciela (JTBS lub Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej)

Wspólnota dochodzić będzie w formie odszkodowania na rzecz pozostałych użytkowników danego budynku. Odszkodowanie będzie ustalane w wysokości maksymalnych kosztów zużycia energii cieplnej z mieszkania o największym zużyciu w danym budynku, podzielonym przez powierzchnię użytkową mieszkania. Maksymalny koszt zużycia

- ustalony mnoży się przez powierzchnię użytkową danego lokalu Koszt zmienny zależny od średniej temperatury pomieszczeń wylicza się na podstawie średniej z pomiaru temperatury pomieszczeń lokalu o największym zużyciu energii cieplnej w danym budynku.
2. W przypadku uszkodzenia tylko jednego układu pomiarowo-rozliczeniowego rozliczenie zużycia ciepła w danym pomieszczeniu nastąpi wg średniego odczytu całego budynku,
 3. W przypadku braku technicznych możliwości opomiarowania grzejnika w jednym z pomieszczeń w lokalu – rozliczenie zużycia ciepła w danym pomieszczeniu nastąpi wg średniego odczytu całego budynku.
 4. W przypadku braku możliwości odczytu urządzenia wskaźnikowego, przy braku przyczyn leżących po stronie użytkownika/ właściciela lokalu rozliczenie zużycia ciepła w danym pomieszczeniu nastąpi wg średniego odczytu całego budynku,
 5. W przypadku demontażu grzejnika – rozliczenie zużycia ciepła w danym pomieszczeniu nastąpi za dany okres rozliczeniowy według średniego odczytu z całego budynku,
 6. Opłatę zmienną za ciepło zużyte do ogrzania lokali nieopomiarowanych tj, takich w których nie było możliwości zamontowania układu pomiarowo-rozliczeniowego (zawory i głowice termostatyczne, podzielniki kosztów c.o.) wynikających z odmowy wpuszczenia ekip montażowych do lokalu celem ich zainstalowania lub z innych przyczyn niezależnych od właściciela ustala się metodą zamienną określoną w wysokości maksymalnych kosztów zużycia energii cieplnej z lokalu o największym zużyciu w danym budynku, podzielonym przez jego powierzchnię użytkową. Maksymalny koszt zużycia ustalony według opisanej w ust.1 metody mnoży się przez powierzchnię użytkową danego lokalu. Koszt zmienny zależny od średniej temperatury pomieszczeń, wylicza się na podstawie średniej z pomiaru temperatury pomieszczeń lokalu o największym zużyciu energii cieplnej w danym budynku.
 7. W przypadku braku możliwości odczytu układu pomiarowo- rozliczeniowego przy braku przyczyn leżących po stronie użytkownika (właściciela lokalu), koszty zużytej energii cieplnej zostaną określone metodą szacunkową tj. według średniego zużycia jednostek w danym budynku.

§ 11 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej należy składać w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia w siedzibie JTBS. Reklamacje będą przekazywane przez JTBS ,w terminie do 14 dni od daty wpływu terminu na ich zgłoszenie, do firmy dokonującej rozliczeń. Firma dokona ponownej weryfikacji rozliczenia w terminie do 10 dni. O wynikach rozpatrzenia reklamacji użytkownik/właściciel zostanie powiadomiony przez JTBS pisemnie w terminie do 7 dni.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę w przypadku uszkodzenia układu pomiarowo-rozliczeniowego wewnątrz lokalu pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę. Uszkodzenia, o których mowa powyżej a powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, usuwane są nieodpłatnie. Każda samowolna ingerencja użytkownika w układ pomiarowo-rozliczeniowy bez zgody JTBS, a w szczególności:
 - a) zamontowanie dodatkowych grzejników, powiększenie istniejących zestawów oraz ich zmiana lub
 - b) demontaż grzejników lub ich likwidacja lub
 - c) spuszczenie wody z instalacji c.o. lub
 - d) zmiana nastaw wstępnych zaworów grzejnikowych lub regulacyjnych lub

- e) uszkodzenie oraz każde inne działanie zmierzające do zafałszowania lub uniemożliwienia indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, jak też kosztów podgrzania wody wodociągowej, stanowi rażące naruszenie obowiązków użytkownika lokalu.
3. W przypadkach opisanych powyżej użytkownik lokalu zobowiązany jest do usunięcia nieprawidłowości we własnym zakresie i na własny koszt w terminie wyznaczonym przez Zarządcę Sp. z o.o., w przeciwnym razie JTBS Sp. z o.o. zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji c.o. lub c.w.u. do stanu pierwotnego, a poniesionymi kosztami obciąży użytkownika lokalu.

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 01.08.2024

X

