

Regulamin rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania w budynkach , zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „TBS” w Częstochowie Sp. z o.o. , w których lokale mieszkalne nie posiadają indywidualnego opomiarowania

Rozdział I. Postanowienia wstępne

1. Koszty całkowite ogrzewania :

a) dla budynków ogrzewanych z sieci miejskiej - koszty wynikające z sumarycznego zestawienia faktur za dostawę ciepła do budynków w danym okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem bonifikat naliczonych przez dostawcę ciepła.

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

c) dla budynków ogrzewanych z lokalnych kotłowni , wyposażonych w instalacje ciepłej wody użytkowej - koszty całorocznego zużycia opału pomniejszonego o uśrednione na podstawie okresu poza grzewczego (tj. ilości dni , w których podgrzewano wyłącznie wodę zimną na potrzeby ciepłej w stosunku do całego okresu rozliczeniowego) zużycie opału dla potrzeb podgrzania wody zimnej przeznaczonej na potrzeby wody ciepłej wraz z pozostałymi opłatami związanymi bezpośrednio z funkcjonowaniem kotłowni w celu wytworzenia ciepła (zasady rozliczeń kosztów ciepłej wody użytkowej w odrębnym opracowaniu)

d) zaliczka na poczet kosztów ogrzewania – naliczenia opłat za c.o. w okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem upustów udzielonych użytkownikom w opłatach za ogrzewanie

2. Okres rozliczeniowy - okres od stycznia do grudnia , za wyjątkiem n/w przypadków :

a) dla budynków uciepłownionych , w których ogrzewanie uruchomiono w III /IV kwartale - od miesiąca w którym rozpoczęto dostawę ciepła do budynku do grudnia roku następnego

b) dla budynków przejętych w zarządzanie w III / IV kwartale , dla których poprzedni zarządca dokonał rozliczenia z użytkownikami za miesiące wcześniejsze – od daty przejęcia do grudnia roku następnego .

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

4. Kubatura budynku - sumaryczna kubatura wewnętrzna netto lokali mieszkalnych i lokali użytkowych do których jest dostarczane ciepło

5. Użytkownik lokalu - właściciel lub najemca lokalu

6. Wynik rozliczenia kosztów ogrzewania budynku - porównanie kosztów całkowitych ogrzewania do zaliczek z tytułu opłat za c.o

Rozdział II. Zasady rozliczenia kosztów na lokale

1. W przypadku gdy w budynku występują wyłącznie lokale mieszkalne wynik rozliczenia kosztów ogrzewania budynku w odniesieniu do jego powierzchni ogrzewanej określa wysokość stawki nadpłaty lub niedopłaty w stosunku do 1m² powierzchni danego lokalu.

2. W przypadku gdy w budynku występują lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe o wysokości przekraczającej wysokość w lokalach mieszkalnych i lokale te nie posiadają wydzielonych instalacji c.o. wyposażonych w podliczniki ciepła, koszty ogrzewania tych lokali są określone w wyniku podzielenia kosztów całkowitych ogrzewania przez kubaturę budynku a następnie przemnożenia odpowiednio przez kubatury części mieszkalnej i użytkowej

Wynik rozliczenia kosztów ogrzewania odpowiednio dla części mieszkalnej i użytkowej w odniesieniu do ich powierzchni określa wysokość stawki nadpłaty lub niedopłaty w stosunku do 1m^2 powierzchni danego lokalu.

3. W przypadku gdy w budynku występują lokale mieszkalne i użytkowe posiadające wydzielone instalacje c.o. wyposażone w podliczniki ciepła, koszty ogrzewania tych lokali są określone na podstawie wskazań w/w podliczników i licznika głównego. Różnica wskazań pomiędzy licznikiem głównym stanowiącym własność dostawcy ciepła, a sumą wskazań podliczników zostanie rozliczona proporcjonalnie do ilości zużytego ciepła zgodnie ze wskazaniami w/w podliczników.

Wynik rozliczenia kosztów ogrzewania odrębnie dla części mieszkalnej i użytkowej budynku w odniesieniu odpowiednio do ich powierzchni określa wysokość stawki nadpłaty lub niedopłaty w stosunku do 1m^2 powierzchni lokalu.

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

Rozdział III. Zasady udzielania upustów w opłatach za ogrzewanie

1. Użytkownikom lokali przysługują upusty w opłatach za ogrzewanie, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych temperatura w lokalu jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w obowiązujących przepisach.

2. Podstawą do udzielenia upustu w opłatach za ogrzewanie jest protokół z pomiaru temperatur. Brak w/w protokołu uniemożliwia udzielenie upustu.

3. Pomiary temperatur wraz ze sporządzeniem protokołu wykonuje Zarządca budynku na wniosek Użytkownika lokalu.

4. Upusty o których mowa w w/w pkt. (za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania) określa się w wysokości stanowiącej równowartość:

- a) jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu wynosiło 3°C w stosunku do temperatury obliczeniowej
- b) jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w lokalu przekroczyło 3°C w stosunku do temperatury obliczeniowej.

Rozdział IV. Postanowienia końcowe

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do wniesienia comiesięcznej zaliczki na poczet kosztów ogrzewania w wysokości ustalonej przez Zarządcę budynku , w przypadku :

- lokali mieszkalnych wnoszoną przez okres 12 miesięcy
- lokali użytkowych wnoszoną przez okres sezonu grzewczego.

2. W przypadku gdy suma wpłaconych zaliczek nie pokryje kosztów ogrzewania lokalu w okresie rozliczeniowym , użytkownik zobowiązany jest uregulować niedopłatę w terminie wyznaczonym przez Zarządcę.

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


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

5. 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.

6. W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odnośne przepisy prawa .

Rozdział V. Podstawa prawna

- Ustawa „Prawo Energetyczne” z dn. 10.04.1997 r. (z późniejszymi zmianami)
- Ustawa „O własności lokali „ z dn.24.06.1994 r. (z późniejszymi zmianami)
- Ustawa „ O ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego „ z dn.21.06.2001 r. (z późniejszymi zmianami)
- Ustawa „ Prawo budowlane „ z dn. 7.08.1994 r. (z późniejszymi zmianami)

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Naczelny

mgr inż. *Ludwik Madej*