

Regulamin

rozliczania ciepła w budynkach wyposażonych w centralne ogrzewanie zarządzanych przez ZGM Sp. z o.o. w Barwicach, których instalacja ciepła zasilana jest z kotłowni miejskich

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne Dz. U. z 2003 roku Nr 153 poz. 1504 z późn. zm.
2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali Dz. U. nr 80 poz. 903 z późn. zm.
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zm.
4. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 lipca 2004 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie ciepłem Dz. U. Nr 184 poz. 1902 z późn. zm.
5. Umowy handlowe dotyczące zakupu paliwa i rozliczania ciepła

II. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć :
 - a/ ZGM Sp. z o.o. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Barwicach
 - b/ Użytkownik lokalu – najemca, właściciel lub osoba zajmująca lokal na podstawie innego tytułu prawnego lub bez tego tytułu
 - c/ Okres rozliczeniowy – okres obejmujący dwanaście kolejnych miesięcy. Początek okresu rozliczeniowego rozpoczyna się w dniu 1 lipca, i kończy w dniu 30 czerwca roku następnego.
 - d/ Podzielnik kosztów c. o. – urządzenie wskaźnikowe zamontowane w lokalu na każdym grzejniku w jaki lokal ten jest wyposażony. Podzielniki kosztów c. o. są własnością użytkownika lokalu
 - e/ Dostawca ciepła - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Barwicach
 - f/ Budynek opomiarowany – budynek posiadający :
 - urządzenie pomiarowe zamontowane w węźle cieplnym umożliwiające pomiar ilości ciepła lub zużycia paliwa zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania
 - instalację centralnego ogrzewania wyposażoną w grzejnikowe zawory termostatyczne na każdym z grzejników
 - podzielniki kosztów zamontowane na każdym z grzejników
 - brak zaworów odcinających na gałązkach powrotu grzejnika
 - g/ Powierzchnia grzewcza – powierzchnia użytkowa lokalu
 - h/ Rozliczenie zbiorcze – rozliczenie budynku z pobranego ciepła
 - i/ Rozliczenie indywidualne – rozliczenie lokalu mieszkalnego lub użytkowego z pobranego ciepła

§ 2

1. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach zarządzanych przez ZGM Sp. z o.o. w Barwicach wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania zasilaną z miejskich kotłowni
2. Decyzję o rozpoczęciu dostawy ciepła i jej zakończeniu podejmuje zarządca
3. Użytkownik lokalu wyposażonego w instalację centralnego ogrzewania jest obowiązany do wnoszenia do ZGM Sp. z o.o. miesięcznych zaliczek z tytułu dostawy ciepła i rozliczeń
4. Zaliczka o której mowa w § 1 ust. 3 ustalana jest przez ZGM SP. z o.o. w Barwicach w wysokości odpowiadającej średnio-miesięcznym kosztom ogrzania danego lokalu w poprzednim sezonie grzewczym i powiększona o 10 % tej wartości tzn. o wskaźnik

- przewidywanego wzrostu cen wynikający z nieprzewidzianych zmian temperatur lub zmiany cen paliwa
5. Użytkownik lokalu ma prawo jeżeli uzna to za stosowne do zwiększenia kwoty miesięcznie wpłacanej zaliczki
 6. Zaliczki należy wpłacać do 10 dnia miesiąca za miesiąc poprzedni. W wypadku braku wpłaty odsetki od nieuregulowanej należności będą naliczane od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym wpłata powinna być dokonana.
 7. Obowiązek wnoszenia zaliczek na koszty ogrzewania powstaje z dniem przejęcia lokalu i ustaje z dniem protokólnego przekazania lokalu
 8. Koszty naprawy instalacji c. o. lub podzielnika ciepła powstałe z winy użytkownika ponosi użytkownik lokalu
 9. Użytkownik lokalu ma prawo do zakwestionowania wskazań podzielnika ciepła. Jeżeli okaże się, że podzielnik jest w pełni sprawny koszty z tym związane ponosi użytkownik lokalu

III Zasady rozliczania ciepła.

§ 1

1. Rozliczenie zużytego ciepła jest dokonywane przez wyspecjalizowaną firmę Energosystem Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu ul. Nieszawska 10 zarejestrowaną w KRS pod numerem 0000016059 na podstawie umów tzn.:
 - Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 6, 6 A Nip: 673-17-35-742
 - Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Łąkowej 3 Nip: 673-17-35-564
 - Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 4 Nip: 673-17-35-736
 - Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego 8 Nip: 673-17-35-742
 - Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Barwicach Nip: 673-17-26-720Osoby dokonujące odczytów zobowiązane są do posiadania upoważnień wydanych przez firmę Energosystem Sp. z o.o.
2. Odczyty zużytego ciepła dokonywane są drogą radiową w oparciu o wskazania podzielników HydroClima Bmeters wyposażonych w nadajnik radiowy.
3. Terminy odczytu będą podawane każdorazowo do wiadomości użytkowników lokali z wyprzedzeniem 10-dniowym poprzez zamieszczenia stosownego ogłoszenia na tablicach ogłoszeniowych.
4. Obsługa systemu pomiarowo-rozliczeniowego przez firmę Energosystem Sp. z o. o. obejmuje:
 - dokonanie odczytu podzielników kosztów ogrzewania
 - wykonanie zbiorczego rozliczenia kosztów na podstawie danych dostarczonych przez ZGM Sp. z o.o. tzn. danych o ilości zużytego paliwa przez kotłownie na potrzeby poszczególnych wspólnot
 - obliczenie indywidualnych kosztów centralnego ogrzewania jeden raz w roku – na koniec okresu rozliczeniowego

§ 2

1. Koszty eksploatacji sieci centralnego ogrzewania nie wchodzi w skład kosztów rozliczenia zbiorczego ani rozliczeń indywidualnych. Koszty te uwzględnione są w czynszach opłacanych za lokale komunalne i lokale będące własnością lokatorów
2. Koszty dostawy i montażu podzielników ciepła oraz koszt czynności odczytowo-rozliczeniowych są włączone do rozliczeń indywidualnych
3. Rozliczenie kosztów dostawy i zużycia ciepła do celów grzewczych rozliczane są dla każdego budynku oddzielnie
4. Rozliczenie zużytego ciepła prowadzone jest wg następującej zasady :
 - 50 % kosztów liczone jest w oparciu o powierzchnię

- 50 % kosztów liczone jest w oparciu o sumę wskazań wszystkich podzielników w lokalu
 - jednostkę rozliczeniową stanowi iloraz połowy kosztów ogrzania budynku i sumy wskazań wszystkich podzielników znajdujących się w budynku z uwzględnieniem iloczynu odczytu podzielnika i współczynnika korekcyjnego danego grzejnika oraz współczynnika korekcyjnego lokalu
 - w przypadku braku podzielników lub niemożliwości dokonania odczytu podzielnika z winy użytkownika, koszt ogrzewania lokalu będzie ustalony metodą szacunkową tzn. : średnie zużycie ciepła w budynku na ogrzanie 1 m^2 x powierzchnia lokalu x współczynnik 1,5
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia wpłaconych zaliczek wystąpi nadpłata, użytkownik lokalu nie zalegający z opłatami decyduje o przeznaczeniu nadpłaty podejmuje osobiście informując księgowość zarządcy czy ma być ona zaliczona na poczet bieżących opłat za lokal czy przelana na wskazane przez użytkownika lokalu konto bankowe.
 6. W przypadku użytkowników lokali zadłużonych nadpłata zaliczki zostanie w pierwszej kolejności zaliczona na poczet długu

III Ustalenia końcowe.

§ 1

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie powiadomić ZGM Sp. z o.o. o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c. o. , podzielnika kosztów, pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą szkodę
2. Każda ingerencja użytkownika lokalu w instalację c. o. bez uzgodnienia z zarządcą i jego pisemnej zgody, a zwłaszcza :
 - a/ zainstalowanie dodatkowych grzejników
 - b/ demontaż grzejników lub ich likwidacja
 - c/ spuszczenie wody z instalacji c. o.
 - d/ uszkodzenie podzielnika kosztów, uszkodzenia plomby podzielnika, zmiana miejsca zamontowania podzielnika, oraz każde inne działanie zmierzające do zafałszowania jego wskazań jest rażącym naruszeniem obowiązującego regulaminu
3. W wypadku zaistnienia okoliczności wymienionych w punkcie 2 użytkownik lokalu jest zobowiązany we własnym zakresie na własny koszt do usunięcia nieprawidłowości w terminie określonym przez ZGM Sp. z o.o. W przeciwnym razie ZGM SP. z o.o. zleci naprawienie szkody lub przywrócenie instalacji do stanu pierwotnego, a poniesionym kosztami obciąży użytkownika lokalu.
4. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2016 roku.