

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ W LOKALACH W BUDYNKACH WŁASNYCH I ZLECONYCH MPGN SP. Z O.O.

I. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku - Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2006 roku Nr 89 poz. 625 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 roku Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 1994 roku Nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami).
5. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 października 2006 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2006 roku Nr 193 poz. 1423 z późniejszymi zmianami).
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 Nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami).
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 roku Nr 74 poz. 836 z późniejszymi zmianami).
8. Umowy z dostawcami energii cieplnej.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie dla odbiorców energii cieplnej zajmujących lokale mieszkalne, użytkowe wyposażone w instalacje centralnego ogrzewania lub centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej.

1. **Odbiorca indywidualny** – najemca, właściciel, współwłaściciel, użytkownik lokalu, a także osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
2. **Węzeł cieplny** – połączone ze sobą urządzenia lub instalacje służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła dostarczanego z sieci ciepłowniczej oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych.
3. **Budynek opomiarowany** – obiekt, w którym w lokalach zamontowane są na instalacji centralnego ogrzewania, wodomierze, ciepłomierze oraz podzielniki wyparkowe.
4. **Budynek nieopomiarowany** - obiekt, w którym w lokalach na grzejnikach nie ma podzielników kosztów centralnego ogrzewania, a mogą być zamontowane zawory termoregulacyjne przygrzejnikowe.
5. **Powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia całkowita lokalu zgodnie z PN (B-02365) oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz. U. GUS Nr 6 z dn. 2.04.90). Powierzchnia ogrzewana centralnie lokalu mieszkalnego równa jest całkowitej powierzchni mieszkania. Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzi w skład lokali mieszkalnych (przedpokój, wc, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, logii, tarasów i antresoli. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnię zajęta przez wbudowane meble, urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jak również powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne, dolicza się je w równych częściach do powierzchni poszczególnych lokali).
6. **Koszty centralnego ogrzewania** - koszty ustalane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę czynnika grzewczego, powiększonych o koszty windykacji i rozliczenia odbiorcy indywidualnego ponoszone przez MPGN na te czynności.
7. **Koszty zakupu ciepła:**
 - a. koszty Dostawcy wyliczone na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło,
 - b. koszty związane z wytworzeniem energii cieplnej w kotłowniach.
8. **Oplata stała „za moc zamówioną”** – opłata za zamówioną moc cieplną (opłaty przesyłowe, moc) w przypadku powstania ewentualnych różnic pomiędzy zaplanowanymi opłatami, a fakturami od dostawcy ewentualna korekta w opłacie następuje przy rozliczeniu okresu grzewczego.
9. **Koszty stałe:** koszty ciepła dot. ogrzania części wspólnych (klatki schodowe, korytarze, pralnie, strychy, suszarnie, itp.), koszty windykacji, rozliczenia odbiorcy indywidualnego, ponoszone są proporcjonalnie przez każdego odbiorcę indywidualnego. Stanowią procentowy udział powierzchni części wspólnych w powierzchni całego budynku i rozliczane jest na wszystkich Właścicieli zgodnie z posiadanym udziałem w częściach wspólnych, a w przypadku Najemców kwota ta stanowi stosunek powierzchni lokalu mieszkalnego do powierzchni budynku.
10. **Koszty zmienne** – koszty zużycia energii cieplnej wg liczników budynkowych.
11. **Okres rozliczeniowy** - okres kolejnych dwunastu miesięcy.

12. **Rozliczenie kosztów zużytego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania** – rozliczenie dokonywane w oparciu o udział lub powierzchnię lokalu oraz o wskazania zamontowanych w węźle cieplnym liczników lub podliczników energii cieplnej na potrzeby c.o. natomiast jeśli w budynku są, podzielników kosztów c.o. (nie montuje się podzielników kosztów na odbiornikach ciepła w łazienkach).
13. **Rozliczenie kosztów zużytego ciepła na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej** - dokonywane jest w oparciu o wskazania:
 - liczników i podliczników energii cieplnej zamontowanych w węźle cieplnym,
 - wodomierzy wody ciepłej zamontowanych w lokalach, w przypadku lokali bez zainstalowanych liczników wody przyjmuje się dla nich ryczałtowe zużycie wody przypadające na jedną osobę zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.
14. **Rozliczenie zaliczek** – rozliczenie energii cieplnej na cele C.O. i C.W.U. dokonywane są po zakończeniu okresu rozliczeniowego w **terminie do października każdego roku**.

III. ZASADY USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PRZYGOTOWANIA CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ W OKRESIE ROZLICZENIOWYM.

1. Odbiorca wnosi miesięcznie następujące rodzaje opłat za energię ciepłą:
 - **opłatę za moc zamówioną:**
(moc, opłaty przesyłowe)
Wielkości opłat za moc zamówioną mogą podlegać końcowemu rozliczeniu. W przypadku powstania ewentualnych znacznych różnic pomiędzy zaplanowanymi opłatami, a fakturami dla dostawcy nastąpi korekta w opłacie przy rozliczeniu okresu grzewczego.
 - **opłatę za ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej**
Ustala się w formie zaliczki podlegającej końcowemu rozliczeniu.
 - **koszty stałe** – koszty ogrzania części wspólnych.
Ustala się w formie zaliczki podlegającej końcowemu rozliczeniu.
2. Ustalanie opłat i naliczanie zaliczek dla każdego budynku odbywa się na podstawie ewidencji kosztów prowadzonej przez MPGN w odniesieniu do poszczególnych budynków przy uwzględnieniu poprzednich okresów lub w porównaniu o ewidencję kosztów dla budynków podobnych.

A. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych budynków nieopomiarowanych.

Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła jest podział między indywidualnych użytkowników lokali, kosztów zużycia energii cieplnej na cele c.o. poniesionych dla ogrzania budynku. Wysokość kosztów jest rozliczana proporcjonalnie do udziału poszczególnych lokali w strukturze budynku (m² powierzchni).

A.1 Rozliczenie kosztów energii cieplnej w lokalach użytkowych w budynkach niemieszkalnych po byłych ośrodkach ZOZ (ŁĘGI, KORCZAKA, IKARA)

Przedmiotem indywidualnego rozliczania kosztów ciepła jest podział między indywidualnych właścicieli i najemców lokali użytkowych kosztów zużycia energii cieplnej na cele c.o. i podgrzania wody poniesionych dla całego budynku. Rozliczenia kosztów dokonuje się na podstawie wskazań licznika energii cieplnej usytuowanego w budynku, w indywidualnym węźle cieplnym zgodnie z rachunkami dostawcy ciepła proporcjonalnie do udziału poszczególnych lokali w strukturze budynku (m² powierzchni lokali sprzedanych i wynajmowanych w danym budynku).

B. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych i użytkowych budynków opomiarowanych.

1. Przedmiotem indywidualnego rozliczenia kosztów ciepła jest podział między indywidualnych użytkowników lokali kosztów zużycia energii cieplnej na cele c.o. poniesionych dla ogrzania budynku.
2. Rozliczenia kosztów c.o. dokonuje się na podstawie wskazań licznika ciepła usytuowanego w budynku, w indywidualnym węźle cieplnym, po odliczeniu kosztów podgrzania wody.
3. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o. ustala się koszty c.o. w oparciu o koszt faktycznego poboru energii cieplnej wg. wskazań urządzeń pomiarowych.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali następuje na podstawie wskazań podzielników kosztów lub indywidualnych liczników ciepła zainstalowanych w lokalach.
5. W danym budynku może być zainstalowany tylko jeden rodzaj podzielników kosztów lub liczników ciepła. Nie można w jednym budynku stosować podzielników wyparkowych i elektronicznych lub podzielników i indywidualnych liczników ciepła, ponieważ dla każdego z wyżej wymienionych urządzeń stosowane są różne systemy rozliczeń.

6. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników ciepła dokonuje specjalistyczna firma rozliczeniowa zgodnie z normą PN EN 835 oraz w oparciu o zasady uzgodnione z MPGN zawarte w stosownych umowach.
7. O terminie odczytu firma dokonująca odczytu w porozumieniu z MPGN powiadamia mieszkańców poprzez ogłoszenie wywieszane w budynkach (przynajmniej na 3 dni przed odczytem).
8. Użytkownicy lokali, w których nie dokonano odczytu w pierwszym terminie powiadamiani są o drugim terminie odczytu poprzez dostarczenie informacji z terminem do skrzynki pocztowej. W przypadku kolejnej nieobecności, na żądanie odbiorcy indywidualnego lokalu ustalony zostanie trzeci, ostateczny termin odczytu. Przyjmuje się, że poinformowanie odbiorców o terminach odczytów w sposób wyżej opisany jest zawiadomieniem skutecznym. Koszt wykonania odczytu w trzecim terminie obciąża odbiorcę indywidualnego i jest doliczany do rozliczenia.
9. Podczas dokonywania odczytu podzielników lub liczników wymagana jest obecność w lokalu indywidualnego odbiorcy lub innej upoważnionej osoby pełnoletniej, która swoim podpisem potwierdzi prawidłowość wykonania odczytu.
10. Lokal w którym odbiorca indywidualny lub inna osoba przebywająca w lokalu uszkodził plombę, podzielnik lub licznik, dokonał przeróbki instalacji centralnego ogrzewania zmieniając typ lub wielkość grzejnika traktowany będzie jak lokal nieopomiarowany za cały okres rozliczeniowy. Koszt wymiany uszkodzonego podzielnika lub licznika poniesie odbiorca indywidualny.
11. W przypadku stwierdzenia awarii indywidualnego licznika lub podzielnika szacunkowego rozliczenia dokona specjalistyczna firma zgodnie z zasadami uzgodnionymi z MPGN, zawartymi w stosownych umowach.
12. W przypadku mieszkań wyposażonych w podzielniki kosztów, w których w jednym okresie rozliczeniowym nie dokonano odczytu, rozliczenie w kolejnym okresie odbywa się po dokonaniu odczytu 2-letniej kapilary wg zasady, iż 50 % odczytanych kresek z 2 lat stanowić będzie zużycie bieżącego okresu. W przypadku braku możliwości odczytu 2-letniej kapilary oraz w kolejnych okresach rozliczeniowych rozliczenie odbywać się będzie metodą szacunkową.

C. Rozliczenie kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej w lokalach mieszkalnych i użytkowych opomiarowanych i nieopomiarowanych.

1. Podstawą ustalenia kosztów za dostawę energii ciepłej do podgrzania wody użytkowej są:
 - a. koszt stały – moc zamówiona energii ciepłej wg dokumentacji projektowej, określona w umowie z dostawcą ciepła,
 - b. koszt zmienny – ilość energii ciepłej wg wskazań licznika ciepła,
 - c. ilość m³ wody pobranej przez dany budynek wg wskazań wodomierza usytuowanego w węźle cieplnym (mierzącego całkowitą ilość wody zimnej potrzebnej do przygotowania ciepłej wody) lub sumy wodomierzy ciepłej wody zamontowanych w lokalach danego budynku i zużycia ciepła do podgrzania wody.
2. Rozliczenie kosztów podgrzania wody użytkowej za dany okres będzie dokonywane w następujący sposób:
 - a. koszty stałe: na podstawie kosztów stałych podzielonych przez sumę powierzchni użytkowej lokali, co daje koszt energii ciepłej przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej.
 - b. koszty zmienne: na podstawie kosztu energii ciepłej zużytej na cele c.w.u. wg sumy wskazań zużycia ciepłej wody przez wodomierze indywidualne w lokalach danego budynku lub wodomierza w wymienniku.
3. Dla mieszkań nieopomiarowanych ustala się ryczałt zużycia c.w.u. w wysokości 2 m³/osobę zameldowaną/zamieszkałą w lokalu miesięcznie bądź w wysokości ryczałtu wynikającego z rzeczywistego zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych.
4. W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie indywidualnych odbiorców brak jest legalizacji zainstalowanych wodomierzy mieszkaniowych lub w wyznaczonym terminie nie udostępniłi lokali do odczytu, lokale te traktuje się jako nieopomiarowane. Rozliczenie c.w.u. dla powyższych lokali będzie następowało w oparciu o ryczałt za c.w.u. (jak dla lokali nieopomiarowanych).
5. W przypadku przejściowej nieprzekraczającej 6 – ciu miesięcy niesprawności wodomierza powstałej z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu i zgłoszonej do BOM - rozliczenia następują wg średniego zużycia wody za okres 6 miesięcy poprzedzających okres niesprawności. W przypadku niesprawności dłuższej niż 6 miesięcy rozliczenie nastąpi jak dla lokalu nieopomiarowanego. Za okres niesprawności uważa się okres od dnia ostatniego odczytu wodomierza do dnia zgłoszenia lub stwierdzenia niesprawności.
6. W przypadku nieudostępnienia lokalu mieszkalnego w celu dokonania odczytu zużycia wody za dwa kolejne okresy rozliczeniowe, lub w przypadku stwierdzenia braku legalizacji bądź mechanicznego uszkodzenia urządzenia pomiarowego (m.in. zerwania lub uszkodzenia plomb, dokonania przez użytkownika samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej uniemożliwiającej stwierdzenie faktycznego zużycia wody) rozliczenie c.w.u. nastąpi za dany okres jak dla lokalu nieopomiarowanego.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W przypadku zadłużeń czynszowych lub innych zobowiązań wobec Spółki nadpłatę z rozliczenia energii ciepłej potrąca się na poczet tych zobowiązań.
2. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

3. W przypadku nabycia od MPGN mieszkania w trakcie okresu rozliczeniowego nabywca uczestniczy w kosztach energii ciepłej proporcjonalnie do czasu użytkowania mieszkania w okresie rozliczeniowym z dokładnością do miesiąca kolejnego po miesiącu, w którym nastąpił wykup.
4. W pozostałych przypadkach zmiany odbiorcy indywidualnego (np. sprzedaż, zamiana, darowizna itp.) nabywca staje się następcą prawnym wyniku rozliczeń, który nastąpi na koniec okresu rozliczeniowego, bądź rozliczenie nastąpi zgodnie z ustaleniami wynikającymi z aktu notarialnego lub wnioskiem złożonymi przez obie strony w terminie 30 dni od zaistnienia zmiany Odbiorcy indywidualnego.
5. W przypadku lokalu będącego przez cały okres grzewczy pustostanem przyjmuje się, iż wniesione opłaty równają się kosztom.
6. Tracą moc wszelkie dotychczasowe uregulowania dotyczące rozliczeń kosztów energii ciepłej w lokalach.
7. Dla odbiorców indywidualnych zajmujących lokale mieszkalne w budynkach będących własnością MPGN lub zleconych mu do zarządzania za wyjątkiem wspólnot mieszkaniowych Regulamin zostaje zatwierdzony Uchwałą Prezesa Zarządu MPGN, a dla odbiorców indywidualnych zajmujących lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych Uchwałą ogółu właścicieli w budynku.