

REGULAMIN

rozliczania kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w lokalach Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. pochodzącego z własnego źródła (lokalnej kotłowni gazowej) należącego do GTBS

Dział I

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Poniższy regulamin rozliczania całkowitych kosztów dostawy energii cieplnej w budynkach wielorodzinnych w nieruchomościach Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (w skrócie GTBS) opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących przepisach prawnych i normach:
 - a) Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 2022 poz. 1385 z późn.zm.);
 - b) Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. 2020 poz. 718 z późn. zm.);
 - c) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U. z 1999 r. Nr 74 poz. 836 z późn. zm.);
 - d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225);
 - e) Ustawa Prawo o miarach z dnia 11 maja 2001 r. (Dz.U. 2022 poz. 2063);
 - f) Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. 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 (Dz.U. 2021 poz. 2273);
 - g) Umów zawartych z dostawcą paliwa do kotłowni lokalnej.
2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - użytkownik** - najemca lokalu lub osoba użytkująca bądź dysponująca lokalem bez tytułu prawnego;
 - opłata miesięczna na c.w.u.** - zaliczka na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby podgrzania wody użytkowej w danym okresie rozliczeniowym;
 - opłata miesięczna na c.o.** - zaliczka na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania w danym okresie rozliczeniowym;
 - powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, takich jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, pomieszczenie gospodarcze, łazienka, wc, wraz z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane oraz urządzenia techniczne, z wyłączeniem powierzchni balkonów, tarasów, loggii oraz piwnic przynależnych do lokalu;
 - kubatura lokalu mieszkalnego** - to objętość mierzona w m³, liczona jako iloczyn powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu i wysokości lokalu;
 - powierzchnia użytkowa budynku** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach mieszkalnych oraz pozostałych pomieszczeń w budynku - pomieszczeń wspólnego użytkowania (wózkarni, klatek schodowych);
 - ciepłomierz lokalowy** - urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła zużytego do ogrzewania lokalu;
 - wodomierz lokalowy c.w.u.** - urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepłej wody zużytej w lokalu;

lokalna kotłownia gazowa - kocioł gazowy doprowadzający ciepło do wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania oraz do podgrzewacza pojemnościowego wody użytkowej wyposażony w 2 układy pomiarowo-rozliczeniowe – ciepłomierze (ilości ciepła za kotłem oraz ilości ciepła na podgrzanie ciepłej wody);

ciepłomierz c.w.u. - urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła na podgrzanie ciepłej wody zużytej w jednostce rozliczeniowej;

gazomierz - urządzenie pomiarowe służące do pomiaru objętości gazu dostarczanego do jednostki rozliczeniowej

jednostka rozliczeniowa - budynek lub budynki, w których znajdują się lokale zasilane z tej samej lokalnej kotłowni gazowej;

taryfa - grupa taryfowa dostawcy paliwa gazowego wynikająca z taryfy dostawcy gazu ziemnego.

§ 2

1. Celem regulaminu jest określenie zasad rozliczania kosztów wytworzenia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w budynkach GTBS zasilanych z lokalnych kotłowni gazowych.
2. Koszty wytworzenia ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej są ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie dla poszczególnych budynków - jednostek rozliczeniowych.

§ 3

1. Ilość ciepła, wytworzonego dla danej jednostki rozliczeniowej określana jest na podstawie wskazań liczników ciepła zainstalowanych w lokalnych kotłowniach gazowych z podziałem na energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania i energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody użytkowej. Każde mieszkanie wyposażone jest w ciepłomierz lokalowy i wodomierz c.w.u.
2. Całkowite koszty ciepła wytworzonego dla danej jednostki rozliczeniowej dzielą się na:
 - a) koszty stałe:
 - opłata abonamentowa;
 - opłata sieciowa stała;
 - ubezpieczenie majątkowe w części dotyczącej kotłowni;
 - koszty obsługi serwisowej i konserwacji kotłowni;
 - koszt obowiązkowych rocznych przeglądów technicznych, kominiarskich, budowlanych kotłowni;
 - koszt zużycia energii elektrycznej i wody na potrzeby urządzeń w lokalnej kotłowni gazowej
 - koszt utrzymania kotłowni w ruchu;
 - pozostałe koszty eksploatacji lokalnej kotłowni gazowej (obowiązkowa wymiana ciepłomierzy, wodomierzy itp.);
 - opłata za korzystanie ze środowiska;
 - amortyzacja urządzeń kotłowni;
 - część kosztów zmiennych, w wysokości odpowiadającej udziałowi różnicy zużycia pomiędzy wskazaniem gazomierza a sumą zużycie ciepłomierza c.w.u. i ciepłomierzy lokalowych, w zużyciu gazomierza.
 - b) koszty zmienne, pomniejszone o część odpowiadającą udziałowi różnicy zużycia pomiędzy wskazaniem gazomierza a sumą zużycie ciepłomierza c.w.u. i ciepłomierzy lokalowych, w zużyciu gazomierza - zależne od zużycia ciepła:
 - koszty zakupionego gazu;
 - opłata sieciowa zmienna.

Dział II

Zasady ustalania i rozliczania opłat miesięcznych - zaliczek

§ 4

1. Okresem rozliczeniowym jest 12 miesięcy kalendarzowych, liczonych od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

2. Rozliczenie kosztów ciepła następuje nie później niż do dnia 30 kwietnia następnego roku kalendarzowego.

§ 5

1. Przez cały okres rozliczeniowy użytkownicy są zobowiązani uiszczać opłaty miesięczne na poczet kosztów wytworzenia ciepła w wielkości ustalonej przez GTBS na podstawie rzeczywistych kosztów wytworzenia ciepła rozliczonych w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem aktualnej taryfy i prognozy zużycia ciepła. Dla pierwszego sezonu grzewczego do obliczenia kosztów przyjmuje się:
 - a. zapotrzebowanie mocy cieplnej określone w dokumentacji technicznej budynku powiększone o straty wewnętrzne budynku*;
 - b. zużycie ciepła na ogrzewanie w wysokości 0,40 GJ/m²/rok;
 - c. zużycie ciepłej wody w wysokości 1,5 m³/os/mc dla ciepła podgrzania 0,20 GJ/m³;
 - d. koszty zaliczek uwzględniają 5,0 % rezerwy na nieprzewidziany wzrost zużycia ciepła.
2. Podstawę ustalenia wysokości opłat miesięcznych na pokrycie kosztów STAŁYCH wytworzenia ciepła, z wyłączeniem pierwszego zasiedlenia, stanowi prognoza zużycia ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ogrzania wody użytkowej przypadająca na dany lokal mieszkalny, ustalona w oparciu o rzeczywiste koszty stałe wytworzenia ciepła z poprzedniego pełnego okresu rozliczeniowego, w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu (dot. budynków, w których lokale podłączone do jednej kotłowni lokalnej mają jednakową wysokość) lub 1m³ kubatury lokalu (dot. budynków, w których lokale podłączone do jednej kotłowni lokalnej mają różną wysokość) w skali jednego miesiąca.
3. Podstawę ustalenia wysokości opłat miesięcznych na poczet kosztów ZMIENNYCH wytworzenia ciepła z wyłączeniem pierwszego zasiedlenia, stanowi prognoza opracowana na podstawie zużycia ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i zużycia ciepłej wody użytkowej, oraz rzeczywistych kosztów zmiennych wytworzenia ciepła z poprzedniego pełnego okresu rozliczeniowego określana indywidualnie dla każdego lokalu mieszkalnego. Dla pierwszego okresu rozliczeniowego podstawę ustalenia wysokości opłat miesięcznych stanowią planowane koszty zmienne prognozowanego zużycia ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody.
4. Opłaty miesięczne dla lokali użytkowych naliczane są w wysokości 120% opłaty obliczonej zgodnie z § 2 pkt. 1 Działu II z pominięciem podpunktu „c” tego paragrafu.
5. Wysokość opłat miesięcznych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego wskutek:
 - a. zmian cen gazu ziemnego w taryfie przewidzianej dla zasobów mieszkaniowych Spółki.
 - b. uzasadnionego wniosku użytkownika złożonego w formie pisemnej.
 - c. weryfikacji prognozy indywidualnego zużycia ciepła na potrzeby ogrzewania w danym lokalu mieszkalnym w oparciu o odczyt kontrolny urządzeń pomiarowych dokonany przez GTBS w trakcie okresu rozliczeniowego.
6. Opłaty miesięczne - zaliczki płatne są w terminie do 10 - go dnia każdego miesiąca wraz z czyszczeniem i pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu mieszkalnego.
7. W przypadku stwierdzenia w wyniku rozliczenia:
 - a. nadpłaty zaliczek miesięcznych w stosunku do całkowitych kosztów wytworzenia ciepła przypadających na dany lokal mieszkalny, podlega ona rozliczeniu z należnościami z tytułu bieżących opłat za mieszkanie.
 - b. niedopłaty zaliczek miesięcznych w stosunku do całkowitych kosztów wytworzenia ciepła do danego lokalu - użytkownik zobowiązany jest dokonać zapłaty należności z tytułu niedopłaty w wyznaczonym przez GTBS terminie.
8. Wskazanie odczytów ciepłomierzy lokalowych dokonujących pomiaru zużytego ciepła w kWh przeliczana jest na GJ, gdzie 1 kWh odpowiada 0,0036 GJ.

§ 6

W przypadku odcięcia dostaw ciepła GTBS obciążać będzie użytkownika miesięczną opłatą ustaloną zgodnie z ust. 1 i 2 §5 w Dziale II.

*Do obliczenia zaliczki uwzględniane są straty przesyłu pomiędzy lokalną kotłownią gazową w budynku a układem pomiarowo-rozliczeniowym lokalu. Straty przyjęto na podstawie pomiarów zużycia ciepła budynków o podobnej konstrukcji administrowanych przez GTBS.

Dział III

Rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła do lokali

§ 7

1. Rozliczenie końcowe obejmuje wszystkie koszty wytworzenia ciepła oraz opłaty miesięczne wniesione przez użytkowników w danym okresie rozliczeniowym.
2. Koszty wytworzenia ciepła dla lokali rozlicza się na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych w związku z funkcjonowaniem kotłowni z podziałem na koszty stałe i zmienne.

§ 8

1. Odczytów wskazań ciepłomierzy i wodomierzy lokalowych dokonuje GTBS.
2. Użytkownicy mają dostęp do przyrządów pomiarowych, a tym samym możliwość bieżącego kontrolowania sprawności ich działania i ilości zużywanego ciepła.

§ 9

Koszty stałe c.o. i c.w.u. rozliczane są proporcjonalnie do sumy powierzchni/kubatury lokali w danej jednostce rozliczeniowej gdzie koszt jednostkowy obliczany jest według poniższej formuły:

$$K_{jstr} = \frac{\sum \text{kosztów stałych c.o. i c.w.u.}}{\sum \text{powierzchni lokali w danej jednostce rozliczeniowej}} \quad [\text{zł/m}^2] \text{ lub } [\text{zł/m}^3]$$

gdzie:

K_{jstr} - roczne koszty jednostkowe stałe, ustalone na podstawie rzeczywistych kosztów dla danej jednostki rozliczeniowej $[\text{zł/m}^2]$ lub $[\text{zł/m}^3]$.

Koszty zmienne c.o.- rozliczane są według wskazań ciepłomierzy lokalowych według następującej formuły:

$$K_{Cj \text{ c.o.}} = \frac{\sum \text{Kosztów zmiennych c.o.}}{\sum \text{Odczytów ciepłomierzy lokalowych w danej jednostce rozliczeniowej}} \quad [\text{zł/GJ}]$$

gdzie:

$K_{Cj \text{ c.o.}}$ - rzeczywisty koszt jednostki ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania $[\text{zł/GJ}]$

$\sum \text{Kosztów zmiennych c.o.} = \sum \text{Kosztów zmiennych} * (Q_{c.o.}/Q \text{ z kotła}) \quad [\text{zł}]$.

Koszty zmienne c.w.u. rozliczane są według wskazań wodomierzy ciepłej wody użytkowej wg następującej formuły:

$$K_{Cj \text{ c.w.u.}} = \frac{\sum \text{Kosztów zmiennych c.w.u.}}{\sum \text{Odczytów wodomierzy lokalowych wody ciepłej w danej jednostce rozliczeniowej}} \quad [\text{zł/m}^3]$$

gdzie:

$K_{Cj \text{ c.w.u.}}$ - rzeczywisty koszt podgrzania m^3 wody użytkowej $[\text{zł/m}^3]$

$\sum \text{Kosztów zmiennych c.w.u.} = \sum \text{Kosztów zmiennych} * (Q_{\text{c.w.u.}}/Q \text{ z kotła}) \quad [\text{zł}]$.

Rozliczenie użytkownika:

KOSZTY STAŁE := powierzchnia/kubatura użytkowa lokalu * K_{jstr} - K_{zał} na koszty stałe

KOSZTY ZMIENNE C.O.: = $K_{Cj \text{ c.o.}}$ * Odczyt ciepłomierza lokalowego - K_{zał} na koszty zmienne c.o.

KOSZTY ZMIENNE C.W.U.: = $K_{Cj \text{ c.w.u.}}$ * Odczyt wodomierza lokalowego - K_{zał} na koszty zmienne c.w.u.

gdzie:

K_{jstr} - roczne koszty jednostkowe stałe $[\text{zł/m}^2]$ lub $[\text{zł/m}^3]$

$K_{Cj \text{ c.o.}}$ - rzeczywisty koszt jednostki ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania $[\text{zł/GJ}]$

$K_{Cj \text{ c.w.u.}}$ - rzeczywisty koszt podgrzania m^3 wody użytkowej $[\text{zł/m}^3]$

K_{zał} - suma zaliczek wniesionych przez użytkownika w okresie rozliczeniowym $[\text{zł}]$.

§ 10

1. W przypadku zdania lokalu, do rozliczenia zarówno kosztów stałych jak i zmiennych zużycia ciepła, przyjmuje się wartości kosztów jednostkowych będące średnimi arytmetycznymi stawek użytych do ustalania zaliczek w rozliczanym okresie użytkowania lokalu przez użytkownika. Rozliczenie kosztów ciepła nastąpi w ciągu 30 dni od dnia zdania lokalu.
 - a. rozliczenie kosztów stałych c.o. i c.w.u. zużycia ciepła następuje wg kosztu jednostkowego przypadającego na 1m² powierzchni użytkowej lub 1m³ kubatury danego lokalu;
 - b. Rozliczenie kosztów zmiennych zużycia ciepła na potrzeby ogrzewania jest iloczynem wskazania ciepłomierza lokalowego z protokołu zdawczo- odbiorczego oraz kosztu jednostkowego ustalonego zgodnie z ust. 1.
 - c. Rozliczenie kosztów zmiennych na potrzeby podgrzania ciepłej wody użytkowej jest iloczynem wskazania wodomierza c.w.u. z protokołu zdawczo- odbiorczego i kosztu jednostkowego ustalonego zgodnie z ust. 1.

§ 11

1. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania ciepłomierza lub wodomierza z przyczyn obciążających użytkownika (mechaniczne uszkodzenie, ślady rozkręcania, itp.) koszty zmienne zużycia ciepła lub poboru ciepłej wody rozliczone zostaną na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła lub ciepłej wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonego o 50%.
2. W przypadku wady fabrycznej ciepłomierza lub wodomierza ciepłej wody, nieprawidłowej legalizacji, niesprawności ciepłomierza itp. użytkownik zostanie rozliczony na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła lub ciepłej wody w danym lokalu za adekwatne miesiące z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Koszty dostaw ciepła do lokalu, w którym nie ma możliwości ustalenia średniego zużycia za rok poprzedni (pierwszy okres rozliczeniowy dla danego lokalu bądź użytkownika lokalu) rozliczone zostaną na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła wg wskazań ciepłomierza lub wodomierza zamiennego.
3. W przypadku zdjęcia plomb z ciepłomierza lub wodomierza lokalowego lub jej uszkodzenia z winy użytkownika lokalu, koszty ponownego zaplombowania ciepłomierza lub wodomierza ponosi użytkownik lokalu.
4. W przypadku kwestionowania przez użytkownika prawidłowości wskazań ciepłomierza lub wodomierza lokalowego, na jego pisemny wniosek ciepłomierz lub wodomierz zostanie przekazany do ekspertyzy. Do czasu otrzymania wyników ekspertyzy zostanie zamontowany ciepłomierz lub wodomierz zamienny. Jeżeli wyniki ekspertyzy wykażą, że ciepłomierz lub wodomierz działa poprawnie, jej kosztami zostanie obciążony użytkownik. W przeciwnym wypadku koszty ekspertyzy ciepłomierza poniesie GTBS.

Dział IV

Postanowienia końcowe

§ 12

1. W przypadku stwierdzenia widocznego uszkodzenia w rejonie ciepłomierza lub wodomierza przynależnego do mieszkania, użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym GTBS.
2. Użytkownik nie jest uprawniony do podejmowania jakichkolwiek działań mających na celu ingerencję w elementy ciepłomierza oraz wodomierza lokalowego, w szczególności w celu ich naprawy lub wymiany.

§13

1. Ciepłomierz i wodomierz lokalowy będące urządzeniami pomiarowymi, zgodnie z przepisami prawa wymagają co 5 lat kontroli i legalizacji bądź wymiany.
2. Opłaty za czynności wymienione w pkt. 1, zgodnie z umową najmu, ponosi najemca lokalu, do którego przynależy ciepłomierz lub wodomierz.

3. GTBS wprowadza opłatę miesięczną tytułem legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych przynależnych do lokalu. Wysokość tej opłaty ustala Zarząd GTBS na podstawie aktualnych kosztów legalizacji i wymiany.

§ 14

1. Reklamacji podlegają błędy rachunkowe oraz inne zauważane nieprawidłowości wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów i zapisów niniejszego Regulaminu.
2. Reklamacje należy składać na piśmie w siedzibie GTBS lub drogą mailową na adres: reklamacje@gtbs.pl w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
3. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania, nie są podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji.
4. Złożenie reklamacji nie upoważnia użytkownika do wstrzymania zapłaty wynikającej z rozliczenia.

§ 15

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego, w jednostce rozliczeniowej wyposażonej w system zdalnego odczytu liczników, na koniec każdego miesiąca, na piśmie wniosek złożony w GTBS, ma prawo uzyskać informację o:
 - ilości ciepła pobranego na potrzeby c.o. oraz c.w.u. w węźle swojej jednostki rozliczeniowej;
 - sumie ilości ciepła zarejestrowanego przez ciepłomierze lokalowe;
 - ilości ciepła zarejestrowanego przez ciepłomierz lokalowy dla zajmowanego lokalu;
 - ilości ciepła zużytego na przygotowanie ciepłej wody użytkowej w lokalu.
2. Powyższe dane GTBS udostępni, w miarę możliwości technicznych, w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku. Dane udostępnione w trakcie okresu rozliczeniowego mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 16

1. Aktualny tekst niniejszego regulaminu oraz wszelkie informacje o dokonanych zmianach podaje się do wiadomości użytkownikom na stronie internetowej www.gtbs.pl w zakładce „Dla najemcy”
2. Regulamin zostaje wprowadzony do stosowania Uchwałą Nr 5/XII/2022 z dn. 21.12.2022 r. Zarządu Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.