

REGULAMIN

rozliczania kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania w zasobach Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Gdańsku – dot. ul. Jeleniogórskiej 1

Rozdział 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Poniższy regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania w budynku wielorodzinnym przy ul. Jeleniogórskiej 1 będącym w zasobach Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w skrócie GTBS opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach:

1. Ustawa Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 2022 poz. 1385 z późn.zm.);
2. Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 7 kwietnia 2020 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. 2020 poz. 718 z późn. zm.);
3. 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.);
4. 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);
5. Ustawa Prawo o miarach z dnia 11 maja 2001 r. (Dz.U. 2022 poz. 2063);
6. 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);
7. Umowy zawartej przez GTBS na dostawę i sprzedaż energii cieplnej do obiektów Spółki.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. **Dostawca ciepła** – Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.
2. **Taryfa** – grupa taryfowa dostawcy ciepła zawierająca ceny stałych i zmiennych kosztów dostaw ciepła dla danej jednostki rozliczeniowej
3. **Zamówiona moc cieplna** – ustalona przez odbiorcę największa moc cieplna, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, która zgodnie z określonymi w odrębnych przepisach warunkami technicznymi oraz wymaganiami technologicznymi dla tego obiektu jest niezbędna do zapewnienia:
 - pokrycia strat ciepła w celu utrzymania normatywnej temperatury i wymiany powietrza w pomieszczeniach,
 - utrzymania normatywnej temperatury ciepłej wody w punktach czerpalnych,
 - prawidłowej pracy innych urządzeń lub instalacji
4. **Węzeł cieplny** - układ pomiarowo-rozliczeniowy dopuszczony do stosowania, zgodnie z odrębnymi przepisami, zespół urządzeń służących do pomiaru ilości i parametrów nośnika ciepła, którego wskazania stanowią podstawę do obliczenia należności z tytułu dostarczania ciepła
5. **Jednostka rozliczeniowa** – budynek lub część budynku, w których znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe zasilane z tego samego węzła
6. **Ciepłomierz lokalowy** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ciepła zużytego do ogrzewania lokalu indywidualnego
7. **Lokal indywidualny** – lokal mieszkalny lub użytkowy

8. **Użytkownik** – najemca lokalu lub osoba użytkująca bądź dysponująca lokalem bez tytułu prawnego
9. **Pomieszczenia wspólnego użytkowania** – wspólne części budynku wielolokalowego użytkowane przez odbiorców indywidualnych (klatki schodowe itp.)
10. **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** –powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, takich jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, wc, pomieszczenie gospodarcze wraz z powierzchnią zajęta przez meble wbudowane oraz urządzenia techniczne,
11. **Koszt stały** – część całkowitych kosztów za ciepło dostarczane do budynku mieszkalnego, obejmująca nakłady ponoszone z tytułu stałych składników opłat taryfowych dla przedsiębiorstw energetycznych
12. **Koszt zmienny** – część całkowitych kosztów za ciepło dostarczane do budynku mieszkalnego, obejmująca nakłady z tytułu ogrzewania lokali indywidualnych
13. **Opłata miesięczna** – zaliczka na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania
14. **Okres rozliczeniowy** – umowny okres czasu ustalony przez GTBS, za który cyklicznie dokonuje się rozliczeń kosztów poniesionych na zakup i dostarczanie ciepła do budynku z wnoszonymi za identyczny okres należnościami za ciepło od odbiorców indywidualnych,
15. **Rozliczenie jednostki rozliczeniowej** – wyliczenie poniesionych w okresie rozliczeniowym kosztów związanych z zakupem lub wytworzeniem ciepła oraz dokonanie podziałów kosztów zgodnie z zasadami wynikającymi z regulaminu rozliczeń.

§ 3

1. Celem regulaminu jest określenie zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania w budynkach GTBS.
2. Koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania są ewidencjonowane i rozliczane dla poszczególnych węzłów – jednostek rozliczeniowych.
3. Ilość dostarczonego ciepła, zakupionego dla danej jednostki rozliczeniowej określana jest na podstawie wskazań liczników ciepła zainstalowanych w węzłach cieplnych. Każde mieszkanie wyposażone jest w ciepłomierz lokalowy, na podstawie wskazania którego dokonywane będzie indywidualne rozliczenie kosztów zużycia ciepła w zakresie kosztów zmiennych. Całkowite koszty dla danej jednostki rozliczeniowej dzielą się na:
 - 3.1. Koszty stałe
 - 3.2. Koszty zmienne.

Rozdział 2

ZASADY USTALANIA I ROZLICZANIA OPŁAT MIESIĘCZNYCH – ZALICZEK

§ 4

1. Okresem rozliczeniowym jest 12 miesięcy kalendarzowych, liczonych od 01 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 dostaw ciepła w wielkości ustalonej przez GTBS na podstawie rzeczywistych kosztów dostaw ciepła rozliczonych w poprzednim okresie z uwzględnieniem prognozowanego wzrostu cen dostaw energii cieplnej i prognozy zużycia ciepła.
2. Dla pierwszego sezonu rozliczeniowego do obliczenia kosztów centralnego ogrzewania przyjmuje się:
 - 2.1. moc zamówioną w wysokości określonej w załączniku do niniejszego regulaminu
 - 2.2. zużycie ciepła na centralne ogrzewanie w wysokości 0,40GJ/m²/rok, powiększone o straty wewnętrzne budynku w wysokości 18%
 - 2.3. prognozowany wzrost cen i zużycia ciepła w wysokości 15%

3. Dla kolejnych sezonów rozliczeniowych wysokości zaliczek ustala się na podstawie rzeczywistego kosztu ogrzewania lokalu z poprzedniego sezonu powiększonego o 15% (na przewidywany wzrost cen i zużycia ciepła) indywidualnie dla każdego lokalu mieszkalnego, jednak nie mniej niż 1,20zł/m²/miesiąc.
4. Wysokości zaliczek mogą ulegać zmianie w trakcie trwania okresu rozliczeniowego na skutek:
 - 4.1. Zmiany cen ciepła w taryfie przewidzianej dla zasobów mieszkaniowych Spółki
 - 4.2. Uzasadnionego wniosku użytkownika złożonego w formie pisemnej
 - 4.3. Weryfikacji prognozy zużycia ciepła w danym lokalu mieszkalnym w oparciu o odczyt kontrolny dokonany przez GTBS w trakcie okresu rozliczeniowego.
5. Odbiorcy indywidualni z jednostek rozliczeniowych, w których obowiązuje indywidualny podział kosztów dokonywany na podstawie wskazań ciepłomierzy lokalowych, zobowiązani są do wnoszenia zaliczek do 10-go dnia każdego miesiąca wraz z czynszem i pozostałymi opłatami za użytkowanie lokalu.
6. W przypadku stwierdzenia w wyniku rozliczenia:
 - 6.1. NADPŁATY zaliczek miesięcznych w stosunku do całkowitych kosztów dostawy ciepła przypadających na dany lokal podlega ona rozliczeniu z należnościami z tytułu bieżących opłat za lokal.
 - 6.2. NIEDOPŁATY zaliczek miesięcznych w stosunku do całkowitych kosztów dostawy ciepła przypadających na dany lokal użytkownik zobowiązany jest dokonać zapłaty należności z tytułu niedopłaty w wyznaczonym przez GTBS terminie.
7. W przypadku zalegania użytkownika z czynszem lub innymi opłatami za najem lokalu przez okres co najmniej 3 miesięcy GTBS ma prawo odcięcia dostaw ciepła do chwili uregulowania zaległych zobowiązań. W okresie odcięcia dostaw ciepła GTBS obciążać będzie użytkownika miesięczną opłatą stałą z tytułu mocy zamówionej i opłat przesyłowych stałych zgodnie z §5 ust. 2.1. Rozdziału 2.
8. Koszty związane z odcięciem dostaw ciepła oraz ze wznowieniem dostaw ciepła ponosi użytkownik.

Rozdział 3

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTARCZONEGO CIEPŁA DO LOKALI

§ 6

Podstawy wykonywania rozliczeń indywidualnych

1. Rozliczeń kosztów za ciepło przypadające na odbiorców indywidualnych dokonuje się w oparciu o:
 - 1.1. powierzchnie grzewcze lokali – koszty stałe
 - 1.2. wskazania przyrządów do podziału kosztów – koszty zmienne.
2. Przyrządami służącymi do podziału kosztów są ciepłomierze lokalowe.

§ 7

Rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła do lokali

1. Rozliczenie końcowe obejmuje wszystkie koszty dostaw ciepła oraz opłaty miesięczne wniesione przez użytkowników w danym okresie rozliczeniowym.
2. Koszty zakupu ciepła dla lokali rozlicza się na podstawie rzeczywistych kosztów potwierdzonych fakturami wystawionymi przez dostawcę ciepła z podziałem na koszty stałe i zmienne.
3. Koszty stałe dzielone są na lokale (użytkowników) proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej i wyliczane są wg algorytmu:

$$\text{Koszt stały lokalu} = (\text{koszt stały węzła} / \text{suma powierzchni wszystkich lokali w węźle}) \times \text{powierzchnia lokalu}$$

4. Koszty zmienne rozliczane są według wskazań ciepłomierzy lokalowych wg algorytmu:

$$\text{Koszt zmienny lokalu} = (\text{koszt zmienny węzła} / \text{suma zużycia ciepłomierzy lokalowych}) \times \text{ilość zużycia w lokalu}$$

gdzie ilość zużycia w lokalu wylicza się na podstawie odczytu ciepłomierza lokalowego z uwzględnieniem odpowiedniego współczynnika korekcyjnego.

5. Suma kosztu stałego i zmiennego stanowi koszt ogrzewania lokalu w danym sezonie rozliczeniowym.

§ 8

Odczyty i uszkodzenia

1. Odczyt wskazań ciepłomierzy lokalowych dokonywany jest przez pracownika GTBS w ciągu 14 dni roboczych od zakończenia okresu rozliczeniowego.
2. O planowanym terminie odczytów GTBS powiadomi użytkowników danej jednostki rozliczeniowej, w formie pisemnego ogłoszenia na kłatkach schodowych. Obecność użytkownika przy dokonywaniu odczytu ciepłomierza nie jest wymagana.
3. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania ciepłomierza z przyczyn obciążających użytkownika (mechaniczne uszkodzenie, ślady rozkręcania, itp.) koszty zmienne zużycia ciepła rozliczone zostaną na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonego o 50%.
4. W przypadku wady fabrycznej ciepłomierza, nieprawidłowej legalizacji, niesprawności ciepłomierza, itp. Użytkownik zostanie rozliczony na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła w danym lokalu za adekwatne miesiące z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Koszty dostaw ciepła do lokalu, w którym nie ma możliwości ustalenia średniego zużycia ciepła za rok poprzedni rozliczone zostaną na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepła wg wskazań ciepłomierza zamiennego.
5. W przypadku zdjęcia plomby z ciepłomierza lokalowego lub jej uszkodzenia z winy użytkownika lokalu koszty ponownego zaplombowania ciepłomierza ponosi użytkownik lokalu.
6. W przypadku kwestionowania przez użytkownika prawidłowości wskazań ciepłomierza lokalowego, na jego pisemny wniosek ciepłomierz zostanie przekazany do ekspertyzy. Do czasu otrzymania wyników ekspertyzy zostanie zamontowany ciepłomierz zamienny. Jeżeli wyniki ekspertyzy wykażą, że ciepłomierz działa poprawnie, jej kosztami zostanie obciążony użytkownik. W przeciwnym wypadku koszty ekspertyzy ciepłomierza poniesie GTBS.

§ 9

Rozliczenia

1. W rozliczeniach kosztów ogrzewania stosuje się współczynniki korekcyjne z tytułu położenia lokali wyliczone na podstawie dokumentacji technicznej budynków zgodnie z zaleceniami Centralnego Ośrodka Badawczo-Rozwojowego Techniki Instalacyjnej „INSTAL”.
2. Reklamacje – podstawy, terminy i forma składania:
 - 2.1. Reklamacji podlegają błędy rachunkowe, przyjęcie do rozliczenia indywidualnego nieprawidłowych ilości jednostek zużycia oraz inne zauważone nieprawidłowości wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów i unormowań niniejszego Regulaminu,
 - 2.2. Reklamacje należy składać na piśmie w siedzibie GTBS lub drogą mailową na adres: reklamacje@gtbs.pl ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
 - 2.3. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez indywidualnego odbiorcę w okresie ich wydawania lub dostarczania, jak również jego nieobecność w miejscu zamieszkania, nie jest podstawą do przedłużenia terminu składania reklamacji. Wyjątek stanowią udokumentowane przypadki losowe.
 - 2.4. Złożenie reklamacji nie upoważnia indywidualnego odbiorcy do wstrzymania uregulowania niedopłaty.
 - 2.5. W przypadku uznania złożonej reklamacji za zasadną, kwota różnicy wynikającej z korekty rozliczenia zostaje zaliczona na poczet bieżących należności.

§ 10

Zmiany odbiorcy indywidualnego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego

1. W przypadku zdania lokalu w okresie pomiędzy planowanymi odczytami ciepłomierzy lokalowych, do rozliczenia zarówno kosztów stałych jak i zmiennych zużycia ciepła przyjmuje się wartości kosztów jednostkowych będące średnimi arytmetycznymi stawek użytych do ustalenia zaliczek w rozliczanym okresie użytkowania lokalu przez użytkownika. Zdanie lokalu następuje na koniec miesiąca kalendarzowego, a rozliczenie kosztów ciepła w ciągu 30 dni od dnia zdania lokalu.
2. Rozliczenie kosztów stałych zużycia ciepła następuje wg kosztu jednostkowego przypadającego na 1m² powierzchni użytkowej.
3. Rozliczenie kosztów zmiennych zużycia ciepła jest iloczynem zużycia ciepła określonego na podstawie wskazania ciepłomierza lokalowego z protokołu zdawczo-odbiorczego z uwzględnieniem współczynnika korekcyjnego oraz kosztu jednostkowego ustalonego zgodnie z §7 ust. 4 Rozdział 3.

Rozdział 4

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. W przypadku stwierdzenia widocznego uszkodzenia ciepłomierza lokalowego użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić GTBS.
2. Użytkownik nie jest uprawniony do podejmowania jakichkolwiek działań mających na celu naprawę lub wymianę ciepłomierza lokalowego.

§ 12

1. Ciepłomierz będący urządzeniem pomiarowym, zgodnie z przepisami prawa wymaga, co 5 lat kontroli i legalizacji bądź wymiany.
2. Opłaty za czynności wymienione w p.1 niniejszego paragrafu, zgodnie z umową najmu, ponosi najemca lokalu, do którego przynależy ciepłomierz.
3. GTBS wprowadza opłatę miesięczną tytułem legalizacji lub wymiany ciepłomierza lokalowego. Wysokość tej opłaty ustala Zarząd GTBS na podstawie aktualnych kosztów legalizacji i wymiany ciepłomierzy.

§ 13

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego, w jednostce rozliczeniowej wyposażonej w system zdalnego odczytu liczników, na koniec każdego miesiąca, na pisemny wniosek złożony w GTBS, ma prawo uzyskać informację o:
 - ilości ciepła pobranego w węźle swojej jednostki rozliczeniowej;
 - sumie ilości ciepła zarejestrowanego przez ciepłomierze lokalowe;
 - ilości ciepła zarejestrowanego przez ciepłomierz lokalowy dla zajmowanego 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.

§ 14

1. Regulamin zostaje wprowadzony do stosowania Uchwałą Nr 10/XII/2014 z dnia 31.12.2014r. Zarządu Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
2. Zmiany do niniejszego Regulaminu zostały zatwierdzone do stosowania Uchwałą Nr 8/XII/2022 z dnia 21.12.2022 r. Zarządu Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Zamówiona moc cieplna zgodnie z umową sprzedaży ciepła zawartą z GPEC przedstawia się następująco (kW):

Jeleniogórska 1

201

Zasady racjonalnego gospodarowania ciepłem

Zastosowanie zaworów termostatycznych oraz wprowadzenie „Systemu indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania” pozwala na uzyskanie zmniejszenia kosztów ogrzewania, jeżeli będą przestrzegane poniższe wskazówki:

1. Mieszkanie należy wietrzyć krótko, ale intensywnie - najlepiej przeciągiem. Dzięki temu powietrze jest świeże, a temperatura pomieszczeń pozostaje utrzymana. Zbyt wychłodzone pomieszczenia potrzebują długiego czasu i dużej ilości ciepła do ogrzania, ponieważ nie tylko powietrze ale również ściany i meble muszą zostać ogrzane.
2. Zastawianie meblami, obudowywanie grzejników lub suszenie na nich ręczników, utrudnia oddawanie przez nie ciepła. Jeżeli grzejniki przysłonięte są gęstymi zasłonami, to większość ogrzanego powietrza pozostaje niewykorzystana (powietrze wędruje w kierunku okna), a reszta tylko w niewielkiej części ogrzewa pomieszczenie. Powoduje to znacznie większe zużycie ciepła.
3. Temperaturę w pomieszczeniu należy ustalić w zależności od swoich potrzeb. Zawory termostatyczne powinny być używane zgodnie z instrukcją producenta, w przypadku podejrzenia ich wadliwej pracy należy zgłosić się do służb technicznych GTBS.
4. Opuszczając mieszkanie na dłuższy okres czasu należy zawory ustawić na minimalny przepływ oraz pozostawić wszystkie drzwi otwarte aby zapewnić równomierną temperaturę wszystkich pomieszczeń. W razie potrzeby nagłego ogrzania, należy maksymalnie odkręcić zawory termostatyczne grzejników aż do uzyskania żądanej temperatury pomieszczeń. Następnie ustawić termostat zaworu w położeniu gwarantującym utrzymanie żądanej temperatury.

