

REGULAMIN

rozliczania kosztów ciepła na potrzeby ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w lokalach Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. wyposażonych w wodomierze c.w.u. do których dostawa ciepła odbywa się na zasadach określonych w umowach sprzedaży ciepła zawartych pomiędzy GTBS sp. z o.o. a dostawcą ciepła

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 przez GTBS na dostawę i sprzedaż energii cieplnej do obiektów Spółki.
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 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;

ciepłomierz c.o. – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła na ogrzewanie zużyte w jednostce rozliczeniowej;

węzeł cieplny - połączone ze sobą urządzenia, doprowadzające i pozwalające na regulację ilości i parametrów nośnika ciepła z przyłącza do instalacji odbiorczych, wyposażone w układ pomiarowo-rozliczeniowy – ciepłomierz główny;

jednostka rozliczeniowa - część budynku, budynek lub budynki, w których znajdują się lokale zasilane z tego samego węzła cieplnego;

dostawca - Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.;

taryfa - grupa taryfowa dostawcy ciepła (obejmująca koszty stałe i zmienne) z którym rozliczenie odbywa się na podstawie tych samych cen, stawek opłat oraz warunków ich stosowania dla danej jednostki rozliczeniowej.

§ 2

1. Celem regulaminu jest określenie zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w budynkach GTBS.
2. Koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej są ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie dla poszczególnych budynków - jednostek rozliczeniowych.

§ 3

1. Ilość dostarczonego ciepła, zakupionego dla danej jednostki rozliczeniowej określana jest na podstawie wskazań liczników ciepła zainstalowanych w węzłach cieplnych 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:
 - koszty opłaty stałej za zamówioną moc cieplną,
 - koszty opłaty stałej za usługi przesyłowe,
 - koszty nośnika ciepła,
 - część kosztów zmiennych, w wysokości odpowiadającej udziałowi różnicy pomiędzy zużyciem ciepłomierza c.o. a sumą zużyć ciepłomierzy lokalowych jednostki rozliczeniowej.
 - b) koszty zmienne (zależne od zużycia ciepła), pomniejszone o część odpowiadającą udziałowi różnicy pomiędzy zużyciem ciepłomierza c.o. a sumą zużyć ciepłomierzy lokalowych jednostki rozliczeniowej.
 - koszty zakupionej energii cieplnej,
 - koszty zmienne za usługę przesyłową.

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 dostaw ciepła w wielkości ustalonej przez GTBS na podstawie rzeczywistego zużycia ciepła w poprzednim okresie rozliczeniowym i aktualnej taryfy obowiązującej dostawcę ciepła. Dla pierwszego po zasiedleniu okresu rozliczeniowego do obliczenia opłaty miesięcznej przyjmuje się:
 - a. zapotrzebowanie mocy cieplnej jednostki rozliczeniowej powiększone o straty wewnętrzne w tych jednostkach*;
 - 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. wysokość zaliczek oblicza się bez uwzględnienia planowanego zużycia nośnika ciepła.
2. Podstawę ustalenia wysokości opłat miesięcznych na pokrycie kosztów STAŁYCH dostaw ciepła użytkowego przypadających na dany lokal mieszkalny stanowią elementy wymienione w §3 ust. 2 lit. a Działu I oraz aktualne taryfy dla ciepła, w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu (dot. jednostek rozliczeniowych, w których lokale podłączone do jednego węzła cieplnego mają jednakową wysokość) albo 1m³ kubatury lokalu (dot. jednostek rozliczeniowych, w których lokale podłączone do jednego węzła cieplnego mają różną wysokość), w skali jednego miesiąca.
3. Podstawę ustalenia wysokości opłat miesięcznych na poczet kosztów ZMIENNYCH dostaw ciepła z wyłączeniem pierwszego zasiedlenia, stanowi prognoza ustalona na podstawie rzeczywistego zużycia ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i zużycia ciepłej wody użytkowej z poprzedniego pełnego okresu rozliczeniowego oraz aktualnych taryf dla ciepła, określana indywidualnie dla każdego lokalu mieszkalnego i użytkowego.
4. Opłaty miesięczne dla lokali użytkowych naliczane są w wysokości 120% opłaty obliczonej zgodnie z § 5 pkt. 1 z pominięciem lit. c tego paragrafu.
5. Wysokość opłat miesięcznych może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego wskutek:
 - a) zmian cen ciepła w taryfie przewidzianej dla zasobów mieszkaniowych Spółki;
 - b) uzasadnionego wniosku użytkownika złożonego w formie pisemnej;
 - c) weryfikacji prognozy indywidualnego zużycia ciepła na potrzeby ogrzewania i zużycia ciepłej wody użytkowej w danym lokalu mieszkalnym w oparciu o odczyt kontrolny urządzeń pomiarowych dokonany przez GTBS w trakcie okresu rozliczeniowego.
6. Opłaty miesięczne płatne są w terminie do 10 - go dnia każdego miesiąca wraz z czynszem albo odszkodowaniem za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego i pozostałymi opłatami dodatkowymi. Opłaty miesięczne za użytkowanie lokalu użytkowego – płatne są w terminach wynikających z poszczególnych umów dotyczących użytkowania tych lokali.
7. W przypadku stwierdzenia w wyniku rozliczenia:
 - a) nadpłaty zaliczek miesięcznych w stosunku do całkowitych kosztów dostawy 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 dostawy ciepła do danego lokalu - użytkownik zobowiązany jest dokonać zapłaty należności z tytułu niedopłaty w wyznaczonym przez GTBS terminie.
 - c) nadpłaty bądź niedopłaty zaliczek miesięcznych w stosunku do całkowitych kosztów dostawy ciepła przypadających na dany lokal użytkowy rozliczane zostaną na zasadach określonych w umowach dotyczących użytkowania poszczególnych lokali.
8. Wskazanie odczytów ciepłomierzy lokalowych dokonujących pomiaru zużytego ciepła w kWh przeliczana jest na GJ, gdzie 1 kWh odpowiada 0,0036 GJ.

§ 6

* Do zaliczki za zużycie ciepła w lokalu doliczane są straty przesyłu pomiędzy węzłem cieplnym a ciepłomierzami lokalowymi jednostki rozliczeniowej. Straty przyjęto na podstawie pomiarów zużycia ciepła budynków o podobnej konstrukcji administrowanych przez GTBS.

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

Dział III

Rozliczenie kosztów dostarczonego ciepła do lokali

§ 7

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 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:

$$K_{jstr} = \frac{\sum KNz + \sum KOPst + \sum Knośnika + \sum Cz Kzm}{\sum \text{powierzchni/kubatury lokali w danej jednostce rozliczeniowej}} \quad [zł/m^2 \text{ lub } zł/m^3]$$

gdzie:

K_{jstr} - roczne koszty jednostkowe stałe, ustalone na podstawie rzeczywistych kosztów dla danej jednostki rozliczeniowej [zł/m² lub zł/m³]

$\sum KNz$ - roczne koszty mocy zamówionej [zł/rok]

$\sum KOPst$ - roczne koszty opłat przesyłowych stałych [zł/rok]

$\sum Knośnika$ - roczne koszty zakupu nośnika ciepła [zł/rok]

$\sum Cz Kzm$ - część kosztów zmiennych, w wysokości ustalonej na podstawie różnicy pomiędzy zużyciem ciepłomierza c.o. a sumą zużyć ciepłomierzy lokalowych jednostki rozliczeniowej [zł/rok]

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

$$K_{j \text{ c.o.}} = \frac{\sum Kc.o. + \sum KOPc.o. - \sum Cz Kzm}{\sum \text{Odczytów ciepłomierzy lokalowych w jednostce rozliczeniowej}} \quad [zł/GJ]$$

gdzie:

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

$\sum Kc.o.$ - roczne koszty dostarczonego ciepła na potrzeby c.o. [zł/rok]

$\sum KOPc.o.$ - roczne koszty opłat przesyłowych zmiennych w części dotyczącej c.o. [zł/rok]

$\sum Cz Kzm$ - część kosztów zmiennych, w wysokości ustalonej na podstawie różnicy pomiędzy zużyciem ciepłomierza c.o. a sumą zużyć ciepłomierzy lokalowych jednostki rozliczeniowej [zł/rok]

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

$$KCj \text{ c.w.u.} = \frac{\sum Kc.w.u. + \sum KOPc.w.u.}{\sum \text{Odczytów wodomierzy lokalowych wody ciepłej w jednostce rozliczeniowej}} \text{ [zł/m}^3\text{]}$$

gdzie:

KCj c.w.u.- rzeczywisty koszt podgrzania m³ wody użytkowej [zł/m³]

$\sum Kc.w.u.$ - roczne koszty dostarczonego ciepła na potrzeby c.w.u. [zł]

$\sum KOPc.w.u.$ - roczne koszty opłat przesyłowych zmiennych w części dotyczącej c.w.u. [zł]

Rozliczenie użytkownika:

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

KOSZTY ZMIENNE C.O.: = KC_{j.c.o.} * Odczyt ciepłomierza lokalowego - K_{zal} na koszty zmienne c.o.

KOSZTY ZMIENNE C.W.U.: = KC_{j.c.w.u.} * Odczyt wodomierza lokalowego - K_{zal} na koszty zmienne c.w.u.

gdzie:

K_{jstr} - roczne koszty jednostkowe stałe [zł/m²] lub [zł/m³]

KC_{j.c.o.} - rzeczywisty koszt jednostki ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania [zł/GJ]

KC_{j.c.w.u.}- rzeczywisty koszt podgrzania m³ wody użytkowej [zł/m³]

K_{zal} - suma zaliczek wniesionych przez użytkownika w okresie rozliczeniowym [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 rozliczonym 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 plomby 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 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 przynależą urządzenia pomiarowe.
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 pisemny 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

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”.

