

Zarządzenie Nr 218/2020
Burmistrza Miasta Maków Mazowiecki
z dnia 31 marca 2020 roku

w sprawie wprowadzenia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej
w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu
Miasta Maków Mazowiecki

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) zarządza się, co następuje:

§ 1

Wprowadza się regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki, stanowiący załącznik do niniejszego zarządzenia.

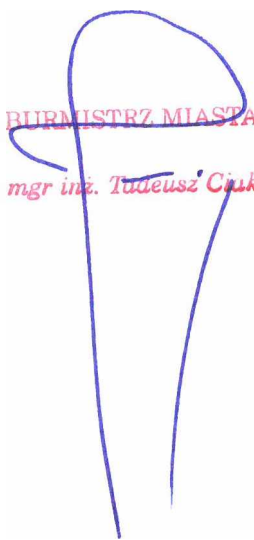
§ 2

Wykonanie zarządzenia powierza się zarządcy mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty.

BURMISTRZ MIASTA
mgr inż. Tadeusz Ciuk



Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w budynkach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Maków Mazowiecki

Podstawa prawna:

1. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.);
3. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.).

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do rozliczeń kosztów ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych i mieszkalno - usługowych stanowiących własność Miasta Maków Mazowiecki. Regulamin ma na celu określenie jednolitych zasad postępowania dla wszystkich lokali w zależności od wyposażenia i rodzaju instalacji przy dokonywaniu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat i zaliczek z tego tytułu.

§ 2

Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

1. Zarządca - firma lub osoba fizyczna zarządzająca budynkami stanowiącymi własność Miasta Maków Mazowiecki na podstawie zawartej umowy;
2. Dostawca – dostawca energii cieplnej na podstawie zawartych umów;
3. Miasto/Właściciel – Miasto Maków Mazowiecki;
4. Użytkownik – osoba korzystająca z lokalu na podstawie umowy najmu lokalu, jak też użytkujący lokal bez tytułu prawnego;
5. Powierzchnia grzewcza lokalu - powierzchnia użytkowa wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania (pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, garderoby, świetlice itp.), w których są zainstalowane grzejniki centralnego ogrzewania, a także powierzchnie użytkowe pomieszczeń, które nie posiadają grzejników, a wchodzących w skład lokalu mieszkalnego bądź usługowego, które służą danemu Użytkownikowi do celów mieszkalnych lub gospodarczych i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Do powierzchni grzewczej zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Do powierzchni grzewczej lokali nie wlicza się: balkonów, loggii, tarasów, komórek lokatorskich i pomieszczeń piwnicznych;
6. Powierzchnia grzewcza budynku – suma wszystkich powierzchni grzewczych lokali znajdujących się w budynku, które podlegają rozliczeniu kosztów ogrzewania wg zasad podanych w niniejszym regulaminie wraz z ogrzewanymi powierzchniami oraz pomieszczeniami do wspólnego użytku (np. klatki schodowe, suszarnie);
7. GJ - jednostka zużycia ciepła (giga dżul wg SI);
8. C.O. - centralne ogrzewanie;

9. Ciepłomierz główny - przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranego ciepła w GJ, zainstalowany na przyłączy węzłowym;
10. Ciepłomierz indywidualny - przyrząd pomiarowy mierzący indywidualną ilość ciepła w GJ dostarczoną do lokalu, zainstalowany na instalacji centralnego ogrzewania danego lokalu;
11. Wodomierz lokalowy c.w.u. – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepłej wody zużytej w lokalu;
12. Okres rozliczeniowy dla centralnego ogrzewania - okres obejmujący 12 miesięcy trwający od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku, po którym następuje rozliczenie kosztów dostarczonej energii cieplnej. Dla nowo wybudowanych budynków pierwszy okres rozliczeniowy rozpoczyna się od dnia oddania budynku do eksploatacji;
13. Okres rozliczeniowy dla c.w.u. - okres kwartalny obejmujący rozliczenie od dnia 1 stycznia do dnia 31 marca, od dnia 1 kwietnia do dnia 30 czerwca, od dnia 1 lipca do dnia 30 września oraz od dnia 1 października do 31 grudnia każdego roku;
14. c.w.u. – ciepła woda użytkowa;
15. Zaliczka - kwota wnoszona miesięcznie na poczet kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz przygotowania c.w.u.;
16. Koszty stałe c.o. – suma wszystkich kosztów uwidocznionych na fakturze dostawcy, niezależnych od ilości zużytego ciepła tj. opłata za moc zamówioną, opłata stała za usługi przesyłowe;
17. Koszty zmienne c.o. – suma wszystkich kosztów uwidocznionych na fakturze dostawcy, zależnych od wielkości faktycznego zużycia energii cieplnej;
18. Współczynnik korekcyjny „LAF” – współczynniki wyrównawcze uwzględniające niekorzystne usytuowanie lokalu w bryle budynku, ustalane odrębnie dla każdego budynku na podstawie wytycznych opracowanych przez COBRTI „INSTAL”. Wykaz współczynników wyrównawczych stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

Zalecenia COBRTI „INSTAL”:

- 1) dla budynków wybudowanych wg norm ochrony cieplnej budynków obowiązujących od 1983-01-01:

0,8	0,9	0,9	0,8
0,9	1,0	1,0	0,9
0,9	1,0	1,0	0,9
0,8	0,9	0,9	0,8

- 2) dla budynków wybudowanych wg norm ochrony cieplnej budynków obowiązujących przed 1983-01-01:

0,7	0,8	0,8	0,7
0,8	1,0	1,0	0,8
0,8	1,0	1,0	0,8
0,7	0,9	0,9	0,7

Znaczenie danych zawartych w tablicach:

- każda komórka tablic symbolizuje jedno mieszkanie (lokal);
- najwyższy wiersz obu tablic odnosi się do lokali położonych na ostatniej kondygnacji budynku, pod stropodachem;
- najniższy wiersz obu tablic odnosi się do lokali położonych na parterze nad nieogrzewaną piwnicą lub bezpośrednio na gruncie (bez podpiwniczenia);
- pierwsza i ostatnia kolumna obu tablic odnosi się do lokali narożnych z dwiema ścianami zewnętrznymi o różnej orientacji względem stron świata;
- liczba w komórce tablic jest współczynnikiem korekcyjnym dla danego mieszkania, przez który należy pomnożyć ilość jednostek zużycia ciepła tego mieszkania.

COBRTI „INSTAL” dopuszcza możliwość skorygowania współczynników dla mieszkań o 0,1 w niektórych uzasadnionych przypadkach:

- jeżeli lokal położony jest nad ogrzewaną piwnicą wartość współczynnika skorygować powiększając ją o 0,1;
- jeżeli lokal położony jest na ostatniej kondygnacji pod nieogrzewanym poddaszem wartość współczynnika skorygować powiększając ją o 0,1;

- jeżeli lokal posiada więcej niż dwie ściany zewnętrzne o różnej orientacji względem stron świata, wartość współczynnika skorygować zmniejszając ją o 0,1.

§ 3

1. Instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej stanowią własność Miasta.
2. Decyzję o rozpoczęciu i przerwaniu dostawy ciepła do budynku dla centralnego ogrzewania podejmuje Miasto.
3. Właściciel budynku ponosi odpowiedzialność za stan instalacji i urządzeń pomiarowych oraz pokrywa koszty związane z ich naprawą, wymianą i legalizacją. Użytkownicy lokali są zobowiązani do udostępniania lokali w celu odczytu urządzeń pomiarowych.
4. Koszty obowiązkowej legalizacji urządzeń pomiarowych, co pięć lat, ponosi Miasto.
5. W przypadku kwestionowania przez Użytkownika wskazań urządzeń pomiarowych, na jego pisemny wniosek, urządzenie zostanie oddane do ekspertyzy. W przypadku potwierdzenia nieprawidłowości w działaniu urządzenia, koszty wymiany i ekspertyzy ponosi Właściciel, zaś w przypadku, gdy z ekspertyzy wynikać będzie prawidłowe działanie urządzenia, koszty wymiany i ekspertyzy ponosi Użytkownik, który złożył wniosek o dokonanie ekspertyzy.
6. Niedopuszczalna jest jakkolwiek ingerencja użytkowników lokali w instalację c.o. i c.w.u. bez zgody Miasta.
7. Użytkownik lokalu jest zobowiązany bezzwłocznie powiadomić Zarządcę o dostrzeżonych uszkodzeniach w instalacjach.
8. W przypadku eksploatacyjnego uszkodzenia urządzenia pomiarowego dokonuje się rozliczenia: w przypadku c.o. - w oparciu o średni koszt zużycia ciepła dla lokalu w danym okresie rozliczeniowym; w przypadku c.w.u. - w oparciu o zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
9. W przypadku zawinionego uszkodzenia urządzeń pomiarowych przez Użytkownika, zostanie on obciążony kosztami naprawy lub wymiany uszkodzonego urządzenia i jego legalizacji, a rozliczenia kosztów dokonuje się: w przypadku c.o. - w oparciu o maksymalny jednostkowy koszt zużycia ciepła dla lokalu w budynku w danym okresie rozliczeniowym; w przypadku c.w.u. - w oparciu o najwyższe zużycie w trzech kolejnych okresach rozliczeniowych, poprzedzających okres, w którym nastąpiło uszkodzenie.

II. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła z sieci miejskiej na potrzeby c.o.

§ 4

1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła następuje po okresie rozliczeniowym. Zarządca dokona rozliczenia w terminach wynikających z zawartych umów najmu, jednak nie później niż do 31 marca każdego roku, następującego po zakończeniu okresu rozliczeniowego oraz poinformuje użytkowników o wyniku rozliczenia w terminie 14 dni od dnia jego dokonania.
2. Jeżeli wniesione zaliczki na poczet c.o. są wyższe od kosztu ciepła - występuje nadpłata. Nadpłata będzie zaliczona na poczet bieżących bądź przyszłych opłat lub zwracana na wniosek Użytkownika w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
3. Jeżeli wniesione zaliczki na poczet c.o. są niższe od kosztu ciepła występuje niedopłata. Niedopłatę Użytkownik lokalu wnosi w terminie najbliższej wpłaty zaliczki przypadającej po otrzymaniu rozliczenia.
4. Rozliczenie kosztów c.o. w lokalach niezasiedlonych (pustostanach) jest dokonywane wg zasad określonych w regulaminie, a koszty te ponosi Właściciel. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, poprzedni Użytkownik rozliczony zostanie w oparciu o odczyt na dzień opuszczenia lokalu, a w przypadku lokalu nieopomiarowanego proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania.
5. Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła) lub wzrostu bądź spadku zużycia energii cieplnej w budynku, to dopuszczalna jest zmiana zaliczkowo ustalonych opłat. Decyzje o zmianach podejmuje Miasto.
6. Wyjaśnienie wszelkich wątpliwości w zakresie rozliczeń za zużytą energię można reklamować pisemnie

w ciągu 14 dni od daty jego otrzymania. Wniesienie reklamacji nie zwalnia Użytkownika z obowiązku uiszczenia opłat w nowej wysokości.

7. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła do lokali opomiarowanych odbywa się według następujących zasad:
 - 1) Całkowite koszty dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania ustalone dla okresu rozliczeniowego, podlegają podziałowi i są rozliczane między użytkowników lokali w następujący sposób:
 - a) koszty stałe c.o. - składniki niezależne od zużycia ciepła, które wynikają z faktur Dostawcy (opłaty za moc zamówioną i przesyłową stałą), rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni grzewczej,
 - b) koszty zmienne c.o. - związane z zużyciem energii cieplnej wynikające z faktur Dostawcy (energia cieplna, usługi przesyłowe zmienne, nośnik ciepła), rozliczane na poszczególne lokale wg indywidualnego zużycia ciepła.
 - 2) Zużycie indywidualne ciepła ustala się za pomocą przemnożenia zużycia wskazanego przez ciepłomierz indywidualny przez współczynniki wyrównawcze.
 - 3) Różnicę zużycia GJ pomiędzy licznikiem głównym, a licznikami indywidualnymi wynikającą ze strat ciepła oraz zużycia w pomieszczeniach przeznaczonych do użytku wspólnego, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali.
 - 4) Dla lokali, w których stwierdzono awarie ciepłomierzy, ilość zużycia ciepła (GJ) ustala się zgodnie z § 3 ust. 8 i 9.
8. W budynkach, w których znajdują się lokale nieopomiarowane ustala się koszty ogrzewania 1m² powierzchni grzewczej, dzieląc koszty wynikające z faktur Dostawcy przez powierzchnię grzewczą całego budynku. Koszt indywidualny ogrzewania lokalu oblicza się mnożąc koszt ogrzewania 1 m² ustalony dla całego budynku przez powierzchnię grzewczą danego lokalu.
9. W przypadku budynków nowo nabytych lub oddanych do użytku, zaliczka określana będzie na podstawie wskaźnika sezonowego zużycia ciepła wynikającego z dokumentacji technicznej lub na podstawie średniorocznego zużycia w budynkach podobnych.

III. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła z sieci miejskiej na potrzeby c.w.u.

§ 5

1. Koszt dostawy energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody użytkowej nie obejmuje ceny wody zimnej dostarczonej do lokalu, a jedynie wartość energii cieplnej zużytej do jej podgrzania.
2. Rozliczenie kosztów energii cieplnej do podgrzania wody następuje kwartalnie, indywidualnie dla poszczególnych lokali, w oparciu o wskazania wodomierzy lokalowych i koszt zakupu energii cieplnej niezbędnej do podgrzania wody.
3. Rozliczenie kosztów c.w.u.:
 - 1) całkowity koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej składa się z opłat stałych c.w.u. oraz opłat zmiennych c.w.u.
 - 2) opłata stała c.w.u. to opłata niezależna od zużycia, wynika z faktur Dostawcy energii cieplnej.
 - 3) opłata zmienna c.w.u. wynika ze zużycia, podlega podziałowi na koszty utrzymania parametrów i koszty podgrzania wody.
 - 4) fizyczną jednostką rozliczeniową opłaty stałej c.w.u. jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
 - 5) koszty przygotowania c.w.u. rozliczne są na 1 m³ zużytej ciepłej wody według wskazań wodomierzy.
4. Koszt 1 m³ c.w.u. ustala się dzieląc koszty energii zużytej na potrzeby przygotowania c.w.u. przez ilość wody określoną na podstawie odczytów wodomierzy zainstalowanych w lokalach.
5. Rozliczenie kosztów c.w.u., przypadające na lokal, ustala się jako iloczyn kosztu podgrzania 1m³ wody w budynku i ilości ciepłej wody zużytej w lokalu, wynikającej ze wskazania wodomierza lokalowego.
6. Jeżeli wniesione zaliczki na poczet c.w.u. są wyższe od kosztu zużycia wody - występuje nadpłata. Nadpłata będzie zaliczona na poczet przyszłych zaliczek pokrywających koszty dostawy mediów.
7. Jeżeli wniesione zaliczki na poczet c.w.u. są niższe od kosztu zużycia wody występuje niedopłata. Niedopłatę Użytkownik lokalu wnosi w terminie najbliższej wpłaty zaliczki przypadającej po otrzymaniu rozliczenia.
8. W przypadku zmiany Użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego, poprzedni Użytkownik

rozliczony zostanie w oparciu o odczyt wodomierza na dzień opuszczenia lokalu, a w przypadku lokalu nieopomiarowanego proporcjonalnie do okresu zamieszkiwania.

IV. Postanowienia końcowe

§ 6

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa.
2. Zmiany do Regulaminu wymagają formy przewidzianej dla jego wprowadzenia.
3. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik: Wykaz współczynników wyrównawczych według tabeli COBRTI INSTAL dla poszczególnych budynków.



Wykaz współczynników wyrównawczych według tabeli COBRTI INSTAL dla poszczególnych budynków:

a) ul. Grabowa 14:

Poddasze	4	0,7	5	0,7
	0,7			
I piętro	3	0,7		
	2	0,8	1	0,8
Parter	Lokal usługowy (użytkowy)			1

b) ul. Mickiewicza 27A:

I piętro	16	0,7	10	0,8	13	0,8	17	0,8	18	0,7	
	*Ł 0,8										
I piętro	15	0,7	14	0,8	19	0,8	12	0,8	*Ł 0,8	11	0,7
	*Ł 0,8										
Parter	8						9				
	0,7						0,7				
Parter	5	0,7	6	0,9	3	0,9	*Ł 0,9	1			
	*Ł 0,9		0,7								

* Łazienki do użytku wspólnego.